

Sjøgata 33

NORDFJORDEID

notar



Prisantydning Kr 4 190 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 63/68 kvm Megler Hedda Nedreid Tlf 986 40 812

NOTAR.NO

notar



Sjøgata 33

Strøken toppleilighet med sentral beliggenhet |
Garasjeplass | Vannbåren varme | Nydelig utsikt |

Adresse	Sjøgata 33 6770 NORDFJORDEID
Prisantydning	Kr 4 190 000,-
Omkostninger	Kr 117 740,-
Totalpris	Kr 4 307 740,-
Fellesutgifter	Kr 2 348,-
BRA-i/BRA Total	63/68 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2020
Soverom	1
Etasje	5

Drømmer du om en lettstelt og innflyttingsklar leilighet med høy standard og sentral beliggenhet? Da bør du se nærmere på denne flotte toppleiligheten fra 2020!

Leiligheten er 63kvm og fremstår som svært velholdt, med moderne materialvalg og en gjennomgående stilren finish. Her får du en lys og luftig bolig med en smart planløsning som utnytter hver kvadratmeter optimalt. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper et sosialt og innbydende oppholdsrom med rikelig lysinnslipp. Nydelig utsikt og en veranda som er overbygd - en naturlig forlengelse av stuen.

Som toppleilighet kan du nyte en rolig beliggenhet uten innsyn ovenfra, samtidig som du bor midt i hjertet av Nordfjordeid. Her har du kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

Her er det mulig med snarlig overtakelse!
Velkommen.

Notar Volda

Hamnegata 31
6100 VOLDA



Hedda Nedreid

Eiendomsmegler MNEF
986 40 812 / hn@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	30
Vedlegg	32
Budgivning	107

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









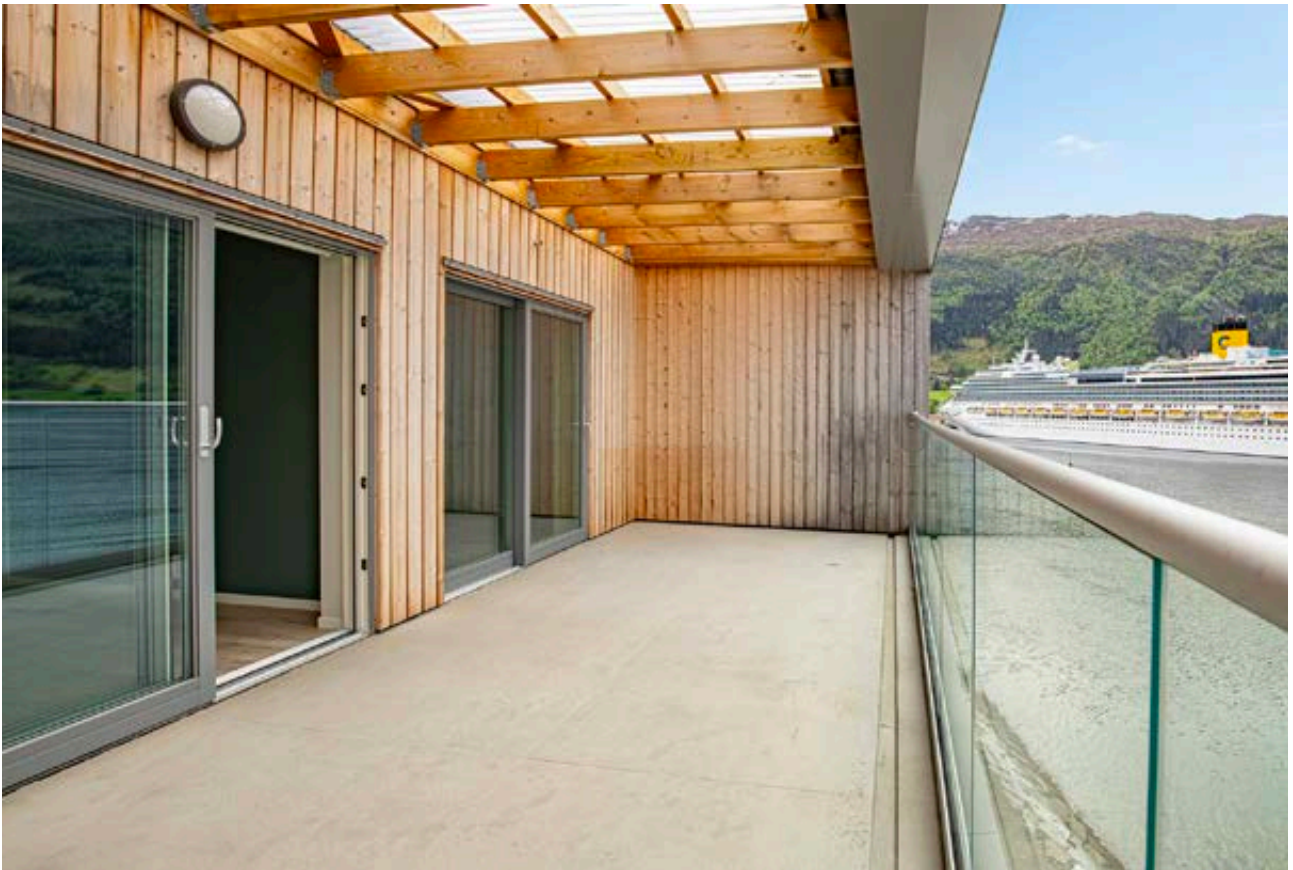


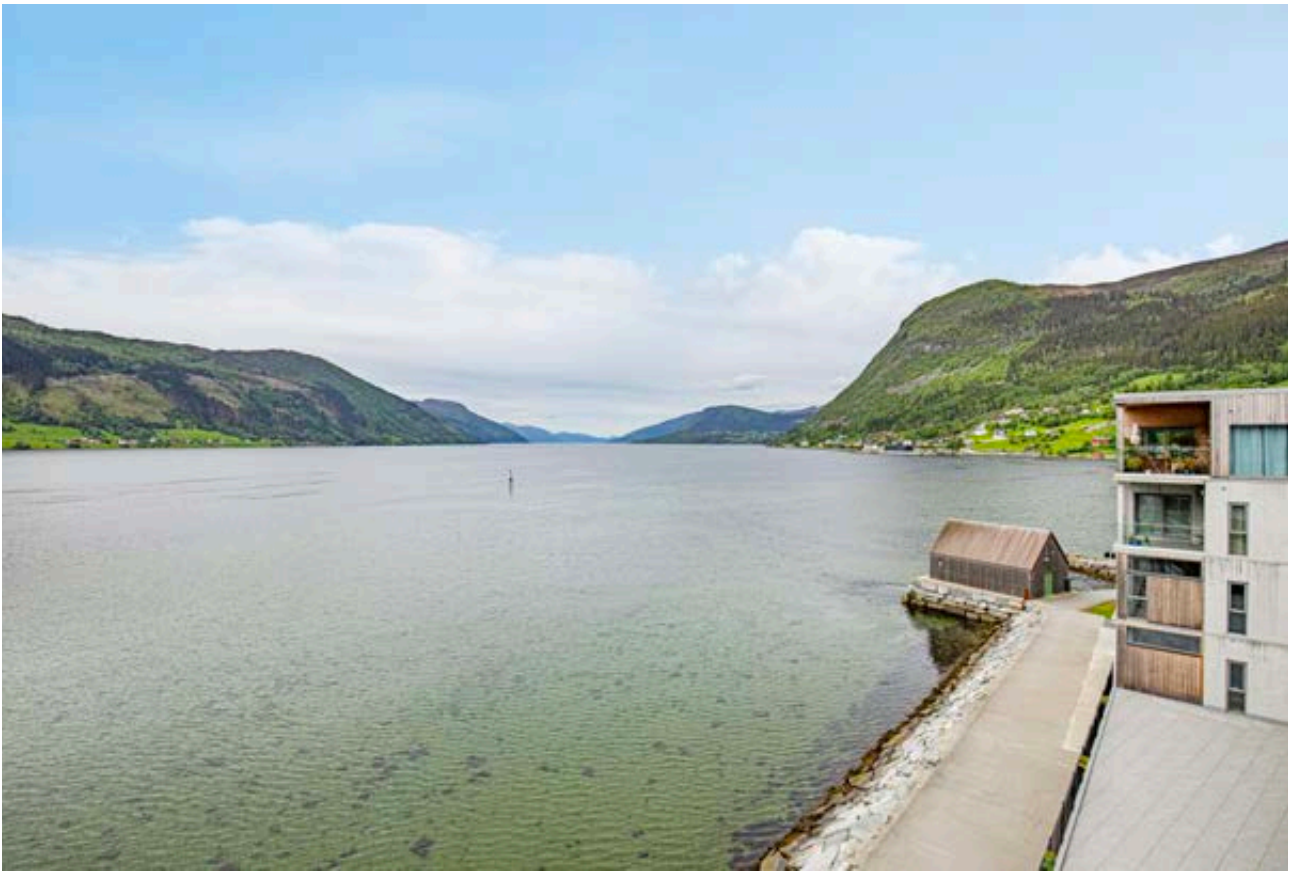














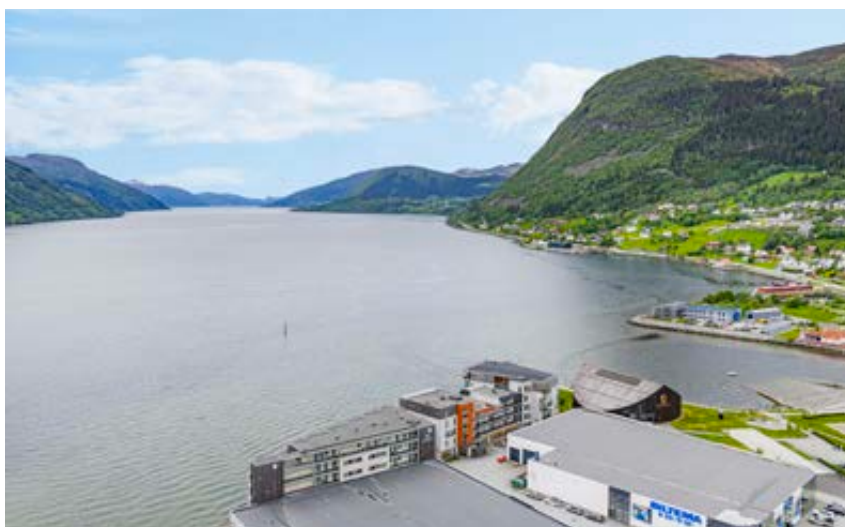
Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Sjøgata på Nordfjordeid og har en sentral beliggenhet med kort avstand til alle sentrumsfunksjoner. Adkomst til eiendommen skjer via privat adkomstvei. Vann- og avløpstilknytning er kommunal.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskiltet ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sjøgata 33, 6770 NORDFJORDEID

OPPDRAKSNUMMER

3-0087/26

SELGER

Liv Valvik v/Monica Valvik Halsteinslid

MATRIKKE

Gårdsnummer 44, bruksnummer 606, seksjonsnummer 14, , ideell andel 1/1.

i Sameiget Sagaparken Panorama Bygg B med orgnr.: 924491612 i Stad kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter B.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og

fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Boligens beregnede strømforbruk er oppgitt som totalt levert energi per år, som er 6 259 kWh. Dette er basert på normert klima og inkluderer en beregning av 70,08 kWh/m² per år.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.432 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat vestvendt sjønær felles tomt for sameiet. Tomtearealet utover bygningsmassen er asfaltert. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

SAMEIEBRØK

63/1257

TAKST

Tilstandsrapport datert 22.05.2026. utført av Takstmann Øyvind Tjervåg AS.

BYGGEÅR

2020

BYGGEMÅTE

LEILIGHET - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmuren er av betong.

VEGGKONSTRUKSJON

Ytterveggene består av tre og betong, med trekledning og fasadeplater.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjonen er utført med kompakte takelementer og har taktekkning av papp med taksluker.

ETASJESKILLE

Etasjeskillene er bygget av betongelementer med påstøp av betong.

VINDUER/DØRER

Vinduer og verandadører er laget av tre, er malte, og har trelags glass med utvendig kledning av metall. Ytterdøren er en formpresset, malt dør.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Leiligheten har et verandagulv av betong med et rekkverk av metall og glass. Det er også en levegg av tre og et takoverbygg i trekonstruksjon med lysplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Vannrørene er merket med å skrive på vannrørene med sprittusj med ukjent språk. Merking av vannrør med sprittusj, kan skade vannrørene.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad.

Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har.

Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, i

gjærne med bistand av teknisk sakkyndig.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjærne med bistand av teknisk fagkyndig.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Endring av detaljregulering for Moengården Vest datert 10.09.2015, viser at eiendommen er regulert til Bolig/forretning/kontor.

Eiendommen har følgende delareal;

Delareal 1 360 m

Formål Bolig/forretning/kontor

Felt navn BFK2

Delareal 72 m

Formål Veg

Felt navn f_V1

5.3. Bustad/forretning/kontor, BFK1-2

I området BFK1-2 kan det førast opp bygningar for bustader, forretning og kontor.

Det kan etablerast parkering under/på bakkenivå innanfor areala.

Parkering kan òg etablerast som del av 2. etasje i bygning og/eller ute på tak i BFK1-2.

Bygningane kan innehalde eit eller fleire av formåla i dei ulike etasjane.

Det skal vere publikumsretta funksjonar i 1. etasje av bygget.

I tilknytting til bustadane i vest/nordvestlege del av planområdet, kan det likevel tillastast parkering i 1. og 2. etasje. Maksimalt areal for parkering i

dette området er 1500 m² i BKF 1 og 3200 m² i BKF2.

Mot fjorden skal det tilretteleggast for uteopphald i tilknytning til den offentlege gangvegen.

Høgde på golv skal leggjast til kote 3 m. Eventuell parkeringskjellar må sikrast i forhold til stormflo.

Bygg og uteområde skal planleggast med høg estetisk standard.

Bygg kan oppførast med gesimshøgde inntil kote 15,5 moh. Det kan på inntil 50 % av bygg innanfor BFK1-2 tillatast takoppbygg med kote 18,5 moh. gesimshøgde. Takoppbygget skal ha oppbrutte volum.

Det tillatast stegvis utbygging.

Snuløysing for f_V1 skal etablerast innanfor BFK1-2.

Byggesøknad for tiltak innanfor BFK2 skal oversendast til Eid kyrkjeleg fellesråd til orientering.

Det kan etablerast vekslarhus innanfor BFK1-2, som frittstående bygg eller integrert i senterbygg.

Kommuneplan for Arealdelen i kommuneplanen 2015-2027 for Eid datert 21.03.2019, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til videreføring av reguleringsplan.

Eiendommen har følgende delareal:

Delareal 1 432 m

KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv

KPHensynsonenavnH530

Delareal 1 432 m

KPHensynsonenavnH910_15

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 1 432 m

KPHensynsonenavnH310

KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Boligen benytter et felles vannbårent varmeanlegg for sameiet, som henter oppvarming fra sjøen.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Det følger parkeringsplass til leiligheten.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp: Kommunalt avløp.

ADGANG TIL UMLEIE

Seksjonen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger Ferdigattest - Sagaparken Panorama B-C, datert 11.04.2025, med følgende merknader:

"Innan 3 veker må følgjande dokumentasjon ettersendast:

- Koordinat for endeleg plassering, jf. vilkår i løyve (.kof-format)
- Sluttrapport for avfallsplan."

Bygningstegninger, datert 02.06.15, følger vedlagt i salgsoppgaven.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller

andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

5. Etasje:

BRA-i 63 kvm: Stue/kjøkken/gang, soverom, bad/vaskerom og bod

TBA 21 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-e 5 kvm: Bod

STANDARD

LEILIGHET - INNVEDIG

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte skapfronter og takhøye skap. Det er laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Kjøkkenet har ventilator med mekanisk avtrekk.

BAD

Flislagt bad med malte flater i tak. Våtrommet er bygget etter TEK17. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger. Det er røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

OVERFLATER

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malte flater, med listefritt ved vinduer og verandadører.

Himling: Malte flater i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

Rørkursene på rør-i-rør systemet er ikke merket. Vannrørene er merket med sprittusj på et ukjent språk.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg.

- Vannbåren varme: Felles vannbåren varmeanlegg for sameiet som henter oppvarming fra sjøen.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og

tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

AREALER

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

5. etasje

BRA-i: 63 m² Stue/kjøkken/gang, soverom, bad/vaskerom og bod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

21 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leilighet 5 etasje:

Parkeringsplass i felles garasje med et parkeringsareal på ca. 12 m².

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Svar: Nei.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 4 190 000,-

VERDITAKST

Kr 4 200 000,-

EIENDOMSSKATT

Kr 6 155,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten beregnes ut fra 3,5 promille av eiendommens verdi og gjelder for 2026. Eiendomsskatten blir fakturert sammen med andre kommunale avgifter. Normalt blir disse fakturert i 4 terminar. Det er no også mulig å få faktura 12 ganger i året (månedlig fakturering).

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 348,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, strøm i fellesareal, vedlikehold, vask av fellesareal, kostnader knyttet til heis, mm.

Det blir satt av kr. 350 for vannbåren varme, resterende er overnevnte.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 655 249,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 620 997,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 190 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 104 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 117 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 307 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må

selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2016/179324-1/200 01.03.2016 BEST. OM ADKOMSTRETT

Gjensidig rett til tilkomst

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 606

2019/1054036-1/200 10.09.2019 / 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 606

2019/1054802-1/200 10.09.2019 / 21:00

BRUKSRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651

Bruksrett til teknisk rom

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 606

2019/1054850-1/200 10.09.2019 / 21:00

BRUKSRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651

Bruksrett til trappehus

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 606

2019/1054916-1/200 10.09.2019/ 21:00

BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

4

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

5

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

7

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

9

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

10

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

11

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

12

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

13

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

14

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

15

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

16

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

17

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

18

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 612 FNR: 0 SNR:

19

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 606

GRUNNDATA

2019/1341419-1/200 11.11.2019 / 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 14

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 63/1257

2020/1886961-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1443 GNR: 44 BNR: 606 FNR: 0 SNR: 14

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2024/1085963-1/200 12.02.2024 21:00

BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 4

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 6

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 8

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 9

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 10

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 11

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 12

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 13

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 14

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 15

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 16

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 17

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 18

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 19

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR:

20

Bestemmelse om bruksrett til trappehuset

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1085963-2/200 12.02.2024 21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 4649 GNR: 44 BNR: 651 FNR: 0 SNR: 20

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

26.06.2026

OM SAMEIET

Sameiet Sagaparken Panorama Bygg B ligger i Stad kommune og har organisasjonsnummer 924 491 612. Sameiet består av 24 enheter, fordelt på 15 bustadseksjonar og 9 næringsseksjonar. Forretningsfører er BOB.

Næringsseksjonane 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 24 har berre tilgang til fellesareal i 1. etasje og skal kun delta i fellesutgiftene etter nytte. Dette avgrensar seg til drift og vedlikehald av fellesareal i 1 etasje med unntak av teknisk rom, trapperom og heis.

Vedtatte saker:

- Endring av vedtekt § 2.5 om fordeling av felleskostnader og fellesinntekter vart enstemmig vedtatt.

- Ny paragraf i vedtektene, § 2.8 Sikkerheit ved sameiget, vart enstemmig vedtatt.

- Endring av vedtekt § 3.5 om stemmerett - fullmakt vart enstemmig vedtatt.

- Endring av vedtekt § 3.9 om fleirtalskrav ved ulike avgjerder på årsmøtet vart enstemmig vedtatt.

- Endring av vedtekt § 4-1 om styret - samansetting vart enstemmig vedtatt.

- Ny paragraf i vedtektene, § 5.6 om Vedlikehaldsinstruks, vart enstemmig vedtatt.

- Som ny revisor vart PwC Assurance AS vald.

Pågående saker:

- Styret har hatt mange møter med Dvergsdal & Sunde angående ferdigstillinga og innflyttinga av Sagaparken Panorama Bygg C.

- Styret har hatt problem med unødige brannalarmer som medfører utrykning.

- Styret gjer mykje vaktmesterarbeid. Det har blitt hatt sprinkelanleggskontroll, elektrisitetkontroll, og årskontroll av Skår VVS med det etterarbeidet det medfører.

- Styret fekk i oppdrag å utarbeide instruks for vedlikehald av eigendommen og retningslinjer for eigerseksjonene.

Dette skal legges fram for årsmøtet i 2022 for godkjenning.

- På grunn av uenighet i årsmøtet vart det beslutta at vedtektsendring om dyrehold tas opp ved årsmøtet i 2022, der styret utarbeider revidert tekst i vedtekter til godkjenning.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Vedtatte kostnadsøkninger:

Som ny revisor vart PwC Assurance AS, org.nr 834 836 912 vald frå dags dato.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret fekk i oppdrag å utarbeide innstruks for vedlikehald av eigendommen og retningslinjer (ikkje juridisk bindande) for eigerseksjonene. Dette skal legges fram for årsmøtet i 2022 for godkjenning.

Vi gjer oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.)

som eier er ansvarlig for.

FORKJØPSRETT

Forslag på ny forkjøpsrett:

§ 2.7 Forkjøpsrett

Dersom en seksjon skifter eier, har seksjonseierne i sameige forkjøpsrett. Ansiennitet i sameige regnes fra dato for overtakelse av seksjon. Står flere seksjonseiere i sameiget med lik ansiennitet, avgjøres forkjøpsrett med trekning. Forkjøpsrett gjelder også om sameiget oppløyst.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiget mottok melding om salg av seksjonen er klar for signering, med opplysning om pris og andre vilkår. Dersom selgar får bekrefte at alle seksjonseigarar ikkje ønsker å nytte forkjøpsrett, tidlegare enn 20 dagar, kan frist reduserast til 5 virkedagar.

DYREHOLD

Dyrehold er tillate. Dyreholdet må ikkje være til sjenanse for de andre brukarane av eignedomen.

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner talar for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekt er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

§ 5.1 Seksjonseigarane si plikt til å vedlikehalde brukseininga
Seksjonseigaren skal vedlikehalde brukseininga slik at skader på fellesareal og andre brukseiningar førebyggjast, og slik at dei andre seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar også eventuelle tilleggsdelar til brukseininga.

Seksjonseigarane si vedlikehaldsplikt omfattar slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vassklosett, varmvatnberedar, badekar og vaskar
- c) apparat, for til dømes brannsløkkingsapparat
- d) skap, benkar, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skiljeveggar, tapet
- f) golvbelegg, varmekablar, membran og sluk
- g) vegg-, golv- og himlingsplater
- h) røyr, leidningar, sikringsskap frå og med første hovudsikring eller inntakssikring
- i) vindauger og ytterdører.

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngått.

Seksjonseigaren skal reinse sluk og halde avløpsrøyr opne fram til felleleidningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller liknande som ligg til brukseininga.

Vedlikehaldsplikta omfattar også naudsynt reparasjon og utskifting av det som er nemnt i andre, tredje og fjerde ledd, men ikkje utskifting av sluk, vindauger og ytterdører.

Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygd inn i bærande konstruksjonar.

Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldige skader til dømes skader som er forårsaka av uvær, innbrot eller hærverk.

Etter eit eigarskifte har den nye seksjonseigaren plikt til å utføre vedlikehald, inkludert reparasjonar og utskifting, etter denne paragrafen.

Denne plikta gjeld sjølv om vedlikeholdet skulle ha vore

utført av den tidligere seksjonseigaren.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

30.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Hedda Nedrelid, Eiendomsmegler MNEF
Epost: hn@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 60 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøper av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke

kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

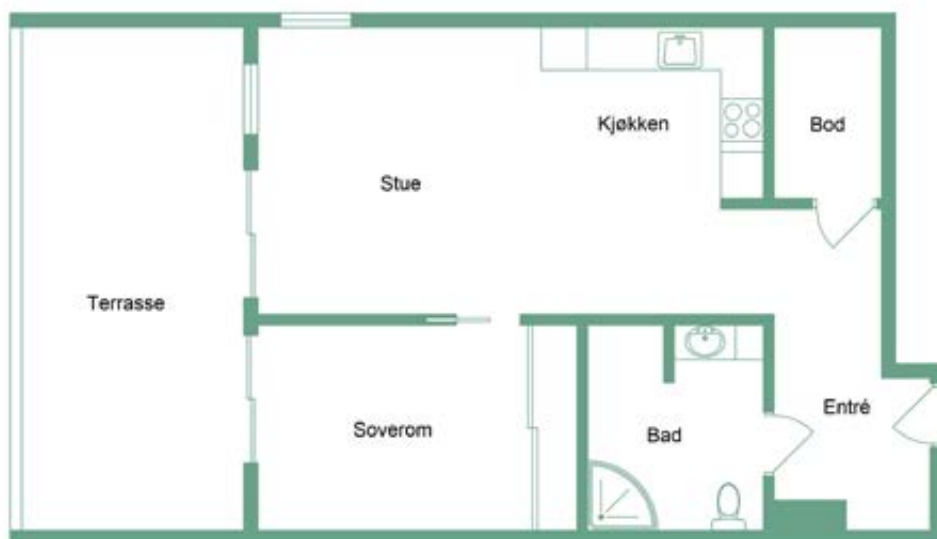
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Sjøgata 33

notar

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SJØGATA 33


- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Seksjoneringstegninger
- Sameiets vedtekter
- Grunnkart
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart


Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Leilighet 5 etasje

 Sjøgata 33, 6770 NORDFJORDEID

 STAD kommune

 gnr. 44, bnr. 606, snr. 14

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 22.05.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 11169-1981

Eiendomsverdi ref nr: BG6954

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann Øyvind Tjervåg

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Øyvind Tjervåg".

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761

The logo for NITO, consisting of a green square with a white 'N' inside, followed by the word "NITO" in a bold, green, sans-serif font.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet 5 etasje - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp med taksluker. Takkonstruksjon kompakt takelementer. Yttervegger tre og betong med tre kledning og fasadeplater. Vinduer og verandadører av tre malte med tre lags glass og utvendig kledning av metall. Ytterdør formpresset malt. Verandagulv av betong med rekkverk av metall og glass. Levegg av tre. Takoverbygg i tre konstruksjon med lysplater. Grunnmur og garasjgulv av betong. Adkomst heis og interntapper.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak og vegger malte flater, listefritt ved ved vinduer og verandadører. Gulv med laminatgulv. Etasjeskille betongelementer med påstøp av betong. Formpressede malte innerdører og skyvedør. Skyvedørgarderobe med malte skapfronter og speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Tak malte flater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte skapfronter med takhøye skap. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Integrert komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjonsanlegg. Felles vannbåren varmeanlegg for sameiet som henter oppvarming fra sjøen. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m ²
Totalpris	4 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

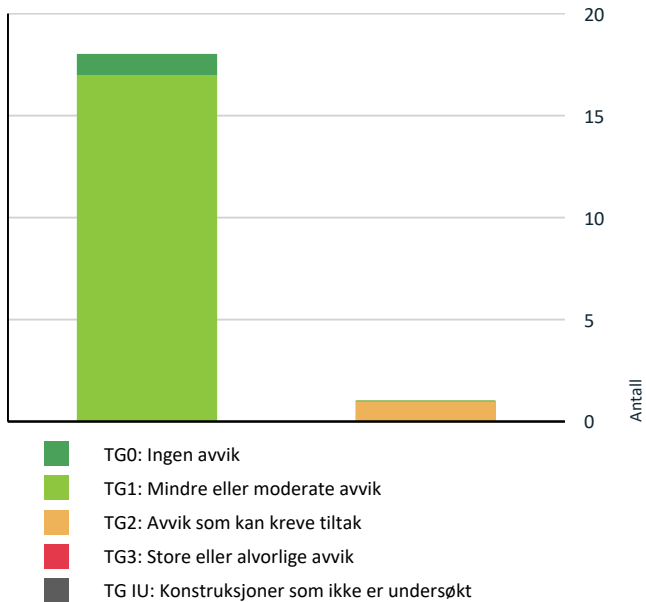
[Gå til side](#)

Leilighet 5 etasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet 5 etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

TG 2 Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Tilgang til mer detaljerte bygningstekniske opplysninger for eiendommen, kan medføre endret energiklasse ved ny energimerking av bygningen.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

LEILIGHET 5 ETASJE



Byggeår
2020

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

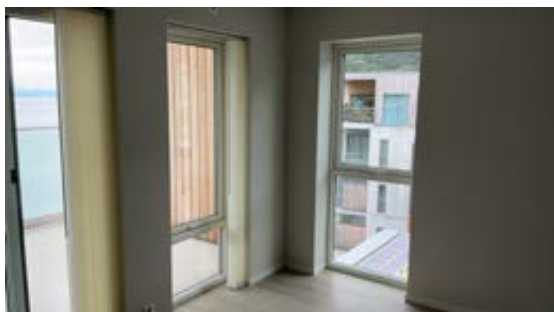
TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med tre lags glass og utvendig kledning av metall.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Verandadører av tre malte med tre lags glass og utvendig kledning av metall. Ytterdør formpresset malt.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Verandagulv av betong med rekkverk av metall og glass. Levegger av tre. Takoverbygg i tre konstruksjon med lysplater.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tak og vegger malte flater, listefritt ved ved vinduer og verandadører. Gulv med laminatgulv.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongelementer med påstøp av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede malte innerdører og skyvedør.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med malte skapfronter og med speil.



VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom bygget etter TEK17. Dokumentert med søknad om ferdigattest av utbygger.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tak malte flater og flislagte vegger.



Tilstandsrapport

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt/membran med ukjent utførelse og sluk av plast.



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom mot våtsone for dusjen uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.



KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte skapfronter med takhøye skap. Laminatbenkeplater med nedfelt vask og platetopp. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.



5 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør i rør med vannfordelerskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Vannrørene er merket med å skrive på vannrørene med sprittusj med ukjent språk. Merking av vannrør med sprittusj, kan skade vannrørene.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes tydelig og korrekt i henhold til bransjestandard på norsk. Merking med sprittusj kan skade vannrørene og gir dårlig varighet og lesbarhet, noe som øker risikoen for feil ved service, lekkasjesøk og vedlikehold.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

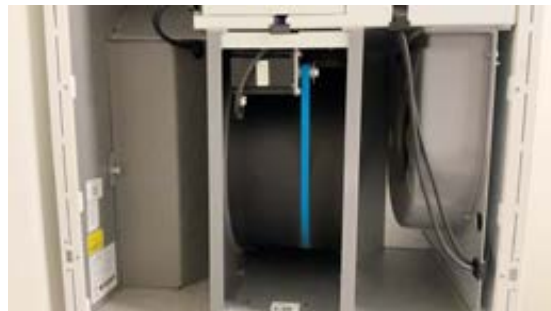


Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Felles vannbåren varmeanlegg for sameiet som henter oppvarming fra sjøen.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/63 m²

Leilighet 5 etasje: Stue/kjøkken, Soverom,
Bad/vaskerom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		4 150 000
Tillegg for andel fellesformue	+	40 820
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 299
Konklusjon markedsverdi		4 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen har en sentral og sjønær beliggenhet, med kort avstand til de fleste sentrumsfunksjoner. Eiendommen ligger i et normalt velfungerende boligmarked. Ved verddivurdering av eiendommen, så er det sammenlignet omsetningspriser for tilsvarende omsatte boliger, som vist nedenfor. Eiendommen antas å kunne omsettes til den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sjøgata 31 ,6770 NORDFJORDEID 107 m ² 2017 3 sov	17-07-2023	6 500 000	6 500 000		6 500 000	60 748
2 Sjøgata 31 ,6770 NORDFJORDEID 60 m ² 2017 1 sov	09-06-2022	3 590 000	3 575 000	7 114	3 582 114	59 702
3 Sjøgata 31 ,6770 NORDFJORDEID 84 m ² 2016 2 sov	12-02-2019	4 350 000	4 350 000		4 350 000	51 786

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	28 176
Eiendomsskatt 2026	Kr.	6 420
Stipulert vedlikehold	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet 5 etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Parkeringsplass	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Leilighet 5 etasje	Kr.	3 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 700 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

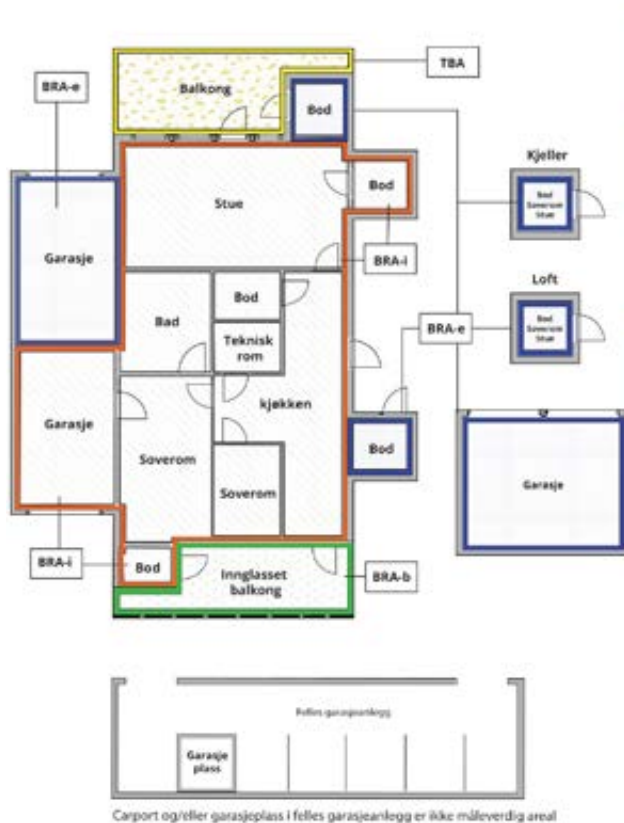
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som oppptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet 5 etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5 etasje	63			63	21
1 etasje		5		5	
SUM	63	5			21
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Stue/kjøkken/gang, soverom, bad/vaskerom, bod		
1 etasje		Bod	

Kommentar

Parkeringsplass ca. 12 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4649 STAD	44	606		14	1432.4 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Sjøgata 33 6770 Nordfjordeid

Hjemmelshaver

Valvik Liv

Boligselskap

Sameiget Sagaparken
Panorama Bygg B

Eierandel

63 / 1257

Forretningsfører

BOB BBL

Felles formue

Kr. 40 820 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 1 299 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Sjøgata på Nordfjordeid. Eiendommen har sentral beliggenhet med kort avstand til alle sentrums funksjoner.

Adkomstvei

Privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan endring av detaljregulering for Moen gården Vest med planidentifikasjon: 2015002. Arealformål kombinert bolig, forretning og kontor. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Flat vestvendt sjønær felles tomt for sameiet. Tomtearealet utover bygningsmassen er asfaltert. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene arealdel i kommuneplanen 2015-2027 for Eid med planidentifikasjon: 2013005. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Eiendommen ligger ifølge kommuneplanen i område med ras og skredfare. Ref. Kommunekart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energiattest			Gjennomgått		Ja
Sameie info fra BOB			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Detaljregulering for Moengården Vest			Gjennomgått		Nei
Årsberetning 2024			Gjennomgått		Nei
Kommuneplan 2015 - 2027			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkelkart og rapport			Gjennomgått		Nei
Fordeling felleskostnader			Gjennomgått		Nei
Planopplysninger			Gjennomgått		Nei
Protokoll årsmøte 2025			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Kontroll rapport Eviny Elsikkerhet AS			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Vedtakter			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og oversendt til rekviert per e-post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.
2	24.06.2026	Korrigert etasje beskrivelsen.
3	30.06.2026	Korrigert enkelt punkter i rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0087/26	
Selger 1 navn	
Monica Valvik Halsteinslid	
Gateadresse	
Sjøgata 33	
Poststed	Postnr
NORDFJORDEID	6770
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Liv Valvik	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 3-0087/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

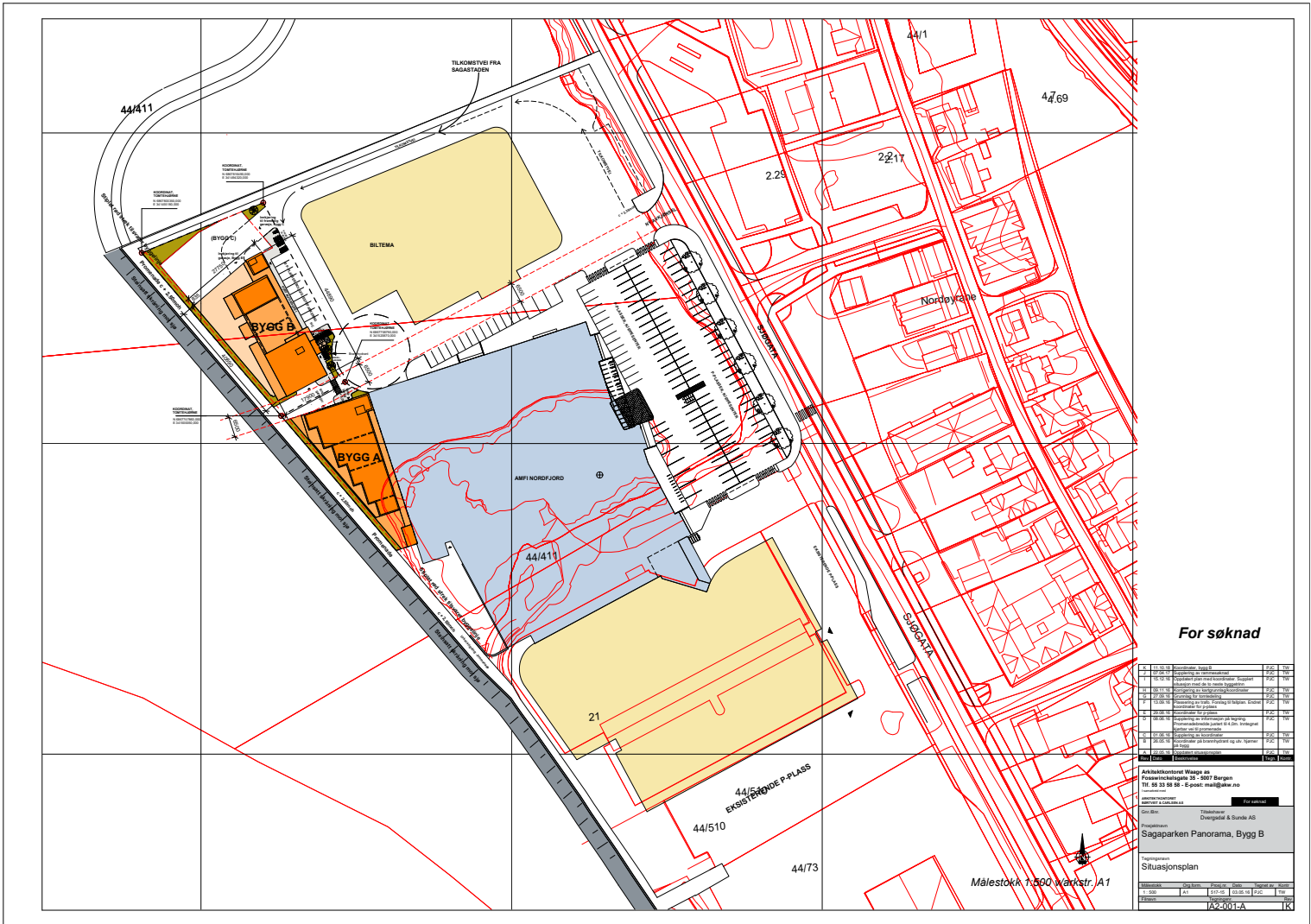
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Halsteinslid	2de9a58c9c7cea4861b15 ea41c2232e2b0e03e80	01.06.2026 18:52:02 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



For søknad

1	1.1	1.1.1	1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1	1.1.1.1.1.1.1
2	2.1	2.1.1	2.1.1.1	2.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1	2.1.1.1.1.1.1
3	3.1	3.1.1	3.1.1.1	3.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1	3.1.1.1.1.1.1
4	4.1	4.1.1	4.1.1.1	4.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1	4.1.1.1.1.1.1
5	5.1	5.1.1	5.1.1.1	5.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1	5.1.1.1.1.1.1
6	6.1	6.1.1	6.1.1.1	6.1.1.1.1	6.1.1.1.1.1	6.1.1.1.1.1.1
7	7.1	7.1.1	7.1.1.1	7.1.1.1.1	7.1.1.1.1.1	7.1.1.1.1.1.1
8	8.1	8.1.1	8.1.1.1	8.1.1.1.1	8.1.1.1.1.1	8.1.1.1.1.1.1
9	9.1	9.1.1	9.1.1.1	9.1.1.1.1	9.1.1.1.1.1	9.1.1.1.1.1.1
10	10.1	10.1.1	10.1.1.1	10.1.1.1.1	10.1.1.1.1.1	10.1.1.1.1.1.1
11	11.1	11.1.1	11.1.1.1	11.1.1.1.1	11.1.1.1.1.1	11.1.1.1.1.1.1
12	12.1	12.1.1	12.1.1.1	12.1.1.1.1	12.1.1.1.1.1	12.1.1.1.1.1.1
13	13.1	13.1.1	13.1.1.1	13.1.1.1.1	13.1.1.1.1.1	13.1.1.1.1.1.1
14	14.1	14.1.1	14.1.1.1	14.1.1.1.1	14.1.1.1.1.1	14.1.1.1.1.1.1
15	15.1	15.1.1	15.1.1.1	15.1.1.1.1	15.1.1.1.1.1	15.1.1.1.1.1.1
16	16.1	16.1.1	16.1.1.1	16.1.1.1.1	16.1.1.1.1.1	16.1.1.1.1.1.1
17	17.1	17.1.1	17.1.1.1	17.1.1.1.1	17.1.1.1.1.1	17.1.1.1.1.1.1
18	18.1	18.1.1	18.1.1.1	18.1.1.1.1	18.1.1.1.1.1	18.1.1.1.1.1.1
19	19.1	19.1.1	19.1.1.1	19.1.1.1.1	19.1.1.1.1.1	19.1.1.1.1.1.1
20	20.1	20.1.1	20.1.1.1	20.1.1.1.1	20.1.1.1.1.1	20.1.1.1.1.1.1
21	21.1	21.1.1	21.1.1.1	21.1.1.1.1	21.1.1.1.1.1	21.1.1.1.1.1.1
22	22.1	22.1.1	22.1.1.1	22.1.1.1.1	22.1.1.1.1.1	22.1.1.1.1.1.1
23	23.1	23.1.1	23.1.1.1	23.1.1.1.1	23.1.1.1.1.1	23.1.1.1.1.1.1
24	24.1	24.1.1	24.1.1.1	24.1.1.1.1	24.1.1.1.1.1	24.1.1.1.1.1.1
25	25.1	25.1.1	25.1.1.1	25.1.1.1.1	25.1.1.1.1.1	25.1.1.1.1.1.1
26	26.1	26.1.1	26.1.1.1	26.1.1.1.1	26.1.1.1.1.1	26.1.1.1.1.1.1
27	27.1	27.1.1	27.1.1.1	27.1.1.1.1	27.1.1.1.1.1	27.1.1.1.1.1.1
28	28.1	28.1.1	28.1.1.1	28.1.1.1.1	28.1.1.1.1.1	28.1.1.1.1.1.1
29	29.1	29.1.1	29.1.1.1	29.1.1.1.1	29.1.1.1.1.1	29.1.1.1.1.1.1
30	30.1	30.1.1	30.1.1.1	30.1.1.1.1	30.1.1.1.1.1	30.1.1.1.1.1.1
31	31.1	31.1.1	31.1.1.1	31.1.1.1.1	31.1.1.1.1.1	31.1.1.1.1.1.1
32	32.1	32.1.1	32.1.1.1	32.1.1.1.1	32.1.1.1.1.1	32.1.1.1.1.1.1
33	33.1	33.1.1	33.1.1.1	33.1.1.1.1	33.1.1.1.1.1	33.1.1.1.1.1.1
34	34.1	34.1.1	34.1.1.1	34.1.1.1.1	34.1.1.1.1.1	34.1.1.1.1.1.1
35	35.1	35.1.1	35.1.1.1	35.1.1.1.1	35.1.1.1.1.1	35.1.1.1.1.1.1
36	36.1	36.1.1	36.1.1.1	36.1.1.1.1	36.1.1.1.1.1	36.1.1.1.1.1.1
37	37.1	37.1.1	37.1.1.1	37.1.1.1.1	37.1.1.1.1.1	37.1.1.1.1.1.1
38	38.1	38.1.1	38.1.1.1	38.1.1.1.1	38.1.1.1.1.1	38.1.1.1.1.1.1
39	39.1	39.1.1	39.1.1.1	39.1.1.1.1	39.1.1.1.1.1	39.1.1.1.1.1.1
40	40.1	40.1.1	40.1.1.1	40.1.1.1.1	40.1.1.1.1.1	40.1.1.1.1.1.1
41	41.1	41.1.1	41.1.1.1	41.1.1.1.1	41.1.1.1.1.1	41.1.1.1.1.1.1
42	42.1	42.1.1	42.1.1.1	42.1.1.1.1	42.1.1.1.1.1	42.1.1.1.1.1.1
43	43.1	43.1.1	43.1.1.1	43.1.1.1.1	43.1.1.1.1.1	43.1.1.1.1.1.1
44	44.1	44.1.1	44.1.1.1	44.1.1.1.1	44.1.1.1.1.1	44.1.1.1.1.1.1
45	45.1	45.1.1	45.1.1.1	45.1.1.1.1	45.1.1.1.1.1	45.1.1.1.1.1.1
46	46.1	46.1.1	46.1.1.1	46.1.1.1.1	46.1.1.1.1.1	46.1.1.1.1.1.1
47	47.1	47.1.1	47.1.1.1	47.1.1.1.1	47.1.1.1.1.1	47.1.1.1.1.1.1
48	48.1	48.1.1	48.1.1.1	48.1.1.1.1	48.1.1.1.1.1	48.1.1.1.1.1.1
49	49.1	49.1.1	49.1.1.1	49.1.1.1.1	49.1.1.1.1.1	49.1.1.1.1.1.1
50	50.1	50.1.1	50.1.1.1	50.1.1.1.1	50.1.1.1.1.1	50.1.1.1.1.1.1
51	51.1	51.1.1	51.1.1.1	51.1.1.1.1	51.1.1.1.1.1	51.1.1.1.1.1.1
52	52.1	52.1.1	52.1.1.1	52.1.1.1.1	52.1.1.1.1.1	52.1.1.1.1.1.1
53	53.1	53.1.1	53.1.1.1	53.1.1.1.1	53.1.1.1.1.1	53.1.1.1.1.1.1
54	54.1	54.1.1	54.1.1.1	54.1.1.1.1	54.1.1.1.1.1	54.1.1.1.1.1.1
55	55.1	55.1.1	55.1.1.1	55.1.1.1.1	55.1.1.1.1.1	55.1.1.1.1.1.1
56	56.1	56.1.1	56.1.1.1	56.1.1.1.1	56.1.1.1.1.1	56.1.1.1.1.1.1
57	57.1	57.1.1	57.1.1.1	57.1.1.1.1	57.1.1.1.1.1	57.1.1.1.1.1.1
58	58.1	58.1.1	58.1.1.1	58.1.1.1.1	58.1.1.1.1.1	58.1.1.1.1.1.1
59	59.1	59.1.1	59.1.1.1	59.1.1.1.1	59.1.1.1.1.1	59.1.1.1.1.1.1
60	60.1	60.1.1	60.1.1.1	60.1.1.1.1	60.1.1.1.1.1	60.1.1.1.1.1.1
61	61.1	61.1.1	61.1.1.1	61.1.1.1.1	61.1.1.1.1.1	61.1.1.1.1.1.1
62	62.1	62.1.1	62.1.1.1	62.1.1.1.1	62.1.1.1.1.1	62.1.1.1.1.1.1
63	63.1	63.1.1	63.1.1.1	63.1.1.1.1	63.1.1.1.1.1	63.1.1.1.1.1.1
64	64.1	64.1.1	64.1.1.1	64.1.1.1.1	64.1.1.1.1.1	64.1.1.1.1.1.1
65	65.1	65.1.1	65.1.1.1	65.1.1.1.1	65.1.1.1.1.1	65.1.1.1.1.1.1
66	66.1	66.1.1	66.1.1.1	66.1.1.1.1	66.1.1.1.1.1	66.1.1.1.1.1.1
67	67.1	67.1.1	67.1.1.1	67.1.1.1.1	67.1.1.1.1.1	67.1.1.1.1.1.1
68	68.1	68.1.1	68.1.1.1	68.1.1.1.1	68.1.1.1.1.1	68.1.1.1.1.1.1
69	69.1	69.1.1	69.1.1.1	69.1.1.1.1	69.1.1.1.1.1	69.1.1.1.1.1.1
70	70.1	70.1.1	70.1.1.1	70.1.1.1.1	70.1.1.1.1.1	70.1.1.1.1.1.1
71	71.1	71.1.1	71.1.1.1	71.1.1.1.1	71.1.1.1.1.1	71.1.1.1.1.1.1
72	72.1	72.1.1	72.1.1.1	72.1.1.1.1	72.1.1.1.1.1	72.1.1.1.1.1.1
73	73.1	73.1.1	73.1.1.1	73.1.1.1.1	73.1.1.1.1.1	73.1.1.1.1.1.1
74	74.1	74.1.1	74.1.1.1	74.1.1.1.1	74.1.1.1.1.1	74.1.1.1.1.1.1
75	75.1	75.1.1	75.1.1.1	75.1.1.1.1	75.1.1.1.1.1	75.1.1.1.1.1.1
76	76.1	76.1.1	76.1.1.1	76.1.1.1.1	76.1.1.1.1.1	76.1.1.1.1.1.1
77	77.1	77.1.1	77.1.1.1	77.1.1.1.1	77.1.1.1.1.1	77.1.1.1.1.1.1
78	78.1	78.1.1	78.1.1.1	78.1.1.1.1	78.1.1.1.1.1	78.1.1.1.1.1.1
79	79.1	79.1.1	79.1.1.1	79.1.1.1.1	79.1.1.1.1.1	79.1.1.1.1.1.1
80	80.1	80.1.1	80.1.1.1	80.1.1.1.1	80.1.1.1.1.1	80.1.1.1.1.1.1
81	81.1	81.1.1	81.1.1.1	81.1.1.1.1	81.1.1.1.1.1	81.1.1.1.1.1.1
82	82.1	82.1.1	82.1.1.1	82.1.1.1.1	82.1.1.1.1.1	82.1.1.1.1.1.1
83	83.1	83.1.1	83.1.1.1	83.1.1.1.1	83.1.1.1.1.1	83.1.1.1.1.1.1
84	84.1	84.1.1	84.1.1.1	84.1.1.1.1	84.1.1.1.1.1	84.1.1.1.1.1.1
85	85.1	85.1.1	85.1.1.1	85.1.1.1.1	85.1.1.1.1.1	85.1.1.1.1.1.1
86	86.1	86.1.1	86.1.1.1	86.1.1.1.1	86.1.1.1.1.1	86.1.1.1.1.1.1
87	87.1	87.1.1	87.1.1.1	87.1.1.1.1	87.1.1.1.1.1	87.1.1.1.1.1.1
88	88.1	88.1.1	88.1.1.1	88.1.1.1.1	88.1.1.1.1.1	88.1.1.1.1.1.1
89	89.1	89.1.1	89.1.1.1	89.1.1.1.1	89.1.1.1.1.1	89.1.1.1.1.1.1
90	90.1	90.1.1	90.1.1.1	90.1.1.1.1	90.1.1.1.1.1	90.1.1.1.1.1.1
91	91.1	91.1.1	91.1.1.1	91.1.1.1.1	91.1.1.1.1.1	91.1.1.1.1.1.1
92	92.1	92.1.1	92.1.1.1	92.1.1.1.1	92.1.1.1.1.1	92.1.1.1.1.1.1
93	93.1	93.1.1	93.1.1.1	93.1.1.1.1	93.1.1.1.1.1	93.1.1.1.1.1.1
94	94.1	94.1.1	94.1.1.1	94.1.1.1.1	94.1.1.1.1.1	94.1.1.1.1.1.1
95	95.1	95.1.1	95.1.1.1	95.1.1.1.1	95.1.1.1.1.1	95.1.1.1.1.1.1
96	96.1	96.1.1	96.1.1.1	96.1.1.1.1	96.1.1.1.1.1	96.1.1.1.1.1.1
97	97.1	97.1.1	97.1.1.1	97.1.1.1.1	97.1.1.1.1.1	97.1.1.1.1.1.1
98	98.1	98.1.1	98.1.1.1	98.1.1.1.1	98.1.1.1.1.1	98.1.1.1.1.1.1
99	99.1	99.1.1	99.1.1.1	99.1.1.1.1	99.1.1.1.1.1	99.1.1.1.1.1.1
100	100.1	100.1.1	100.1.1.1	100.1.1.1.1	100.1.1.1.1.1	100.1.1.1.1.1.1

Arkitektfirmaet Wøglø og
 Prosjektarkitektene AS - 5017 Bergen
 Tlf. 55 32 88 88 - E-post: mail@woglo.no
 www.woglo.no
 2023/08/15

Prosjekt: Sagaparken Panorama, Bygg B
 Dato: 2023/08/15
 Skala: 1:500

Situasjonsplan
 Målestokk 1:500 verkstr. A1
 102-001-A IK

VEDTEKTER FOR SAMEIGET SAGAPARKEN PANORAMA BYGG B

* * *

Vedteke i årsmøte den etter lov om eigarseksjonar 16. juni 2017 nr. 65

KAP. 1 NAMN

Sameiget sitt namn er Sagaparken Panorama Bygg B, og har gardsnummer 44 og bruksnummer 606 i Eid kommune.

Sameiget består av 15 bustadseksjonar og 9 næringsseksjonar og vart oppretta ved krav om seksjonering tinglyst den _____.

KAP. 2 RÅDERETT OVER SEKSJONANE

§ 2.1 Avgrensingar i moglegheita til å kjøpe bustadseksjonar

Ingen kan kjøpe eller på anna måte erverve fleire enn to bustadseksjonar i eitt og same eigarseksjonssameige.

§ 2.2 Rettsleg disposisjonsrett til seksjonseigarane

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingane som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtektene. Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsetje og leige ut sin eigen seksjon. Seksjonseigaren kan også hefte på seksjonen servituttar, forkjøpsrettar eller andre løysningsrettar og setje i verk andre rettslege disposisjonar over seksjonen.

Styret skal godkjenne ny eigar av seksjon eller leigetakar av seksjon. Styret kan berre nekte slik godkjenning dersom det ligg føre ein sakleg grunn. Forhold som er nemnde i eigarseksjonslova §6 er aldri sakleg grunn til å nekte godkjenning.

§ 2.3 Seksjonseigarane sin rett til å bruke brukseininga og fellesareal

Seksjonseigaren har einerett til å bruke brukseininga si. Seksjonseigaren har også rett til å bruke fellesareala til det dei er berekna til eller vanlegvis brukast til, og til anna som er i samsvar med tida og forholda. Tomta og alle delar av bygningsmassen som ikkje etter seksjoneringa vert omfatta av brukseiningane, er fellesareal.

Ein seksjonseigar kan, med samtykke frå styret, anleggje ladepunkt for elbil og hybridar som kan ladast i tilknytning til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stader som styret tilviser. Styret kan berre nekte samtykke dersom det ligg føre ein sakleg grunn.

Brukseininga og fellesareala må ikkje brukast slik at andre seksjonseigarar vert påført skade eller ulempe på ein urimeleg eller unødvendig måte.

Brukseininga kan berre brukast i samsvar med føremålet. Ei endring av bruksføremålet krev reseksjonering.

§ 2.4 Parkering og andre tiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne

Ein seksjonseigar kan, med samtykkje frå styret, gjennomføre tiltak på fellesareala som er naudsynte på grunn av nedsett funksjonsevne hjå seksjonseigaren eller medlem i husstanden. Styret kan berre nekte å samtykkje dersom det ligg føre sakleg grunn.

Tilrettelagte parkeringsplassar er sett av til bebuarar som på grunn av nedsett funksjonsevne har eit dokumentert behov for tilrettelagt plass. Desse bebuarane har krav på å få tilgang til plassen mot eit mellombels byte av eigen parkeringsplass. Bytet gjeld så lenge bebuaren har eit dokumentert behov. Styret kan gi nærare reglar om kriterer for tildeling. Plassen bytast tilbake ved sal av seksjonen. Det er ikkje naudsynt å reseksjonere i kvart enkelt tilfelle. Denne regelen i vedtektene kan ikkje endrast utan at samtlege seksjonseigarar uttrykkeleg seier seg einige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekta. Vedtekta må registrerast i Føretaksregisteret.

§ 2.5 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med egedomen som ikkje knyt seg til den einkilde brukseininga, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken. Dersom særlege grunnar talar for det, kan kostnadene fordelast etter nytta for den enkelte brukseininga eller etter forbruk.

Det kan fastsetjast at det skal betalast inn til eit vedlikehaldsfond.

Næringsseksjonane 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 har berre tilgang til fellesareal i 1. etasje og skal kun delta i fellesutgiftene etter nytte. Dette avgrensar seg til drift og vedlikehald av fellesareal i 1 etasje med unntak av teknisk rom, trapperom og heis.

Den enkelte seksjonseigaren skal betale eit akontobeløp som vert fastsett av seksjonseigarane på årsmøtet, eller av styret, for å dekkje sin del av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekkje avsetning av midlar til framtidig vedlikehald, påkostingar eller andre fellestiltak på eigendomen dersom årsmøtet har vedteke slik avsetning.

Inntekter av egedomen som ikkje knyt seg til den einkilde brukseininga, skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken.

Ein seksjonseigar som har betalt inn meir i felleskostnader enn det som følgjer av første eller tredje ledd har krav på å få tilbake det som er betalt for mykje.

Den enkelte seksjonseigar heftar for felles ansvar og forplikingar etter sameigebrøken.

§ 2.6 Panterett for ansvaret til seksjonseigarane

Dei andre seksjonseigarane har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som følgjer av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarar til to gonger grunnbeløpet i folketrygda (2G) på det tidspunktet det vart teke avgjerd om gjennomføring av tvangsdekning. Panteretten omfattar også krav som skulle ha vore betalt etter at det har kome inn eit krav til namsmyndigheitene om tvangsdekning, jf. eigarseksjonslova §31

KAP. 3 ÅRSMØTET

§ 3.1 Myndigheita til årsmøtet. Mindretalsvern

Årsmøtet har den øvste myndigheita i sameiget. Eit fleirtal på årsmøtet kan ikkje ta avgjerder som er eigna til å gi nokon seksjonseigarar eller utanforståande ein urimeleg fordel på andre seksjonseigarar sin kostnad.

§ 3.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for å levere inn saker som ein ønskjer handsama.

§ 3.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det naudsynt, eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst ti prosent av stemmene, krev det og samstundes opplyser om kva saker de ønskjer handsama.

§ 3.4 Innkalling til årsmøte

Styret skal skriftleg kalle inn til årsmøtet med eit varsel som skal være på minst åtte og høgst tjue dagar. Styret kan om naudsynt kalle inn til ekstraordinært årsmøte med kortare varsel, men varselet kan aldri være kortare enn tre dagar.

Elektronisk kommunikasjon vert også rekna for skriftleg kommunikasjon.

Innkallinga skal tydeleg opplyse om sakene årsmøtet skal handsame. Dersom årsmøtet skal kunne handsame eit forslag som etter lova eller vedtektene må ha minst to tredjedels fleirtal av dei gjevne stemmene for å vedtakast, må hovudinnhaldet vere opplyst i innkallinga.

§ 3.5 Stemmerett - fullmakt

Alle seksjonseigarar har rett til å delta på årsmøtet med rett til å stemme, tale og å leggje fram forslag. Ektefelle, sambuar eller eit anna medlem av husstanden til eigaren av ein bustadseksjon har rett til å være til stades og til å uttale seg.

Styremedlem, forretningsfører, revisor og leigetakar av bustadseksjon har rett til å være til stades på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsfører har plikt til å være til stades med mindre det openbart ikkje er naudsynt eller dei har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmakta kan når som helst tilbakekallast. Seksjonseigaren har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom eit fleirtal på årsmøtet tillèt det.

§ 3.6 Saker årsmøtet skal handsame

Årsmøtet skal handsame dei sakene om er angjeve i innkallinga til møtet.

Utan omsyn til om sakene er nemnde i innkallinga, skal det ordinære årsmøtet

- a. Handsame årsmeldinga til styret
- b. Handsame og eventuelt godkjenne rekneskapen til styret for føregåande kalenderår
- c. Velje styremedlemmar

Årsmeldinga, rekneskap og eventuell revisjonsskilddring skal seinast ei veke før ordinært årsmøte sendast ut til alle seksjonseigarar med kjent adresse. Dokumenta skal dessutan være tilgjengelege i årsmøtet.

§ 3.7 Saker årsmøtet kan handsame

Bortsett frå saker som skal handsamast av ordinært årsmøte kan årsmøtet berre ta avgjerd om saker som er angjeve i innkallinga til møtet.

Dersom alle seksjonseigarane er til stades på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta avgjerd i saker som ikkje står i innkallinga. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, er ikkje til hinder for at styret tek avgjerd i å kalle inn til nytt årsmøte for å avgjere forslag som er sett fram i møtet.

§ 3.8 Leiing av årsmøtet samt protokoll

Styreleiaren leier årsmøtet med mindre årsmøtet vel ein anna møteleiari. Møteleiinga treng ikkje å være seksjonseigar.

Møteleiaren har ansvar for at det vert ført protokoll over alle saker som handsamast, og alle avgjerdar som vert teke på årsmøtet. Protokollen skal innehalde namn på alle som er til stades, eventuelt kor mange som er representert ved fullmektig. Den kan også innehalde referat av innlegga på årsmøtet. Ved røysting som krev samtykke frå den det gjeld bør det gjerast greie for kven som har gjeve samtykke. Møteleiaren og minst ein seksjonseigar som vert utpeika av årsmøtet mellom dei som er til stades, skal skrive under protokollen. Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengeleg for seksjonseigarane.

§ 3.9 Fleirtalskrav ved ulike avgjerdar på årsmøtet. Særleg avgrensing i mynndet til årsmøtet

Avgjerdar på årsmøtet vert teke med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene med mindre anna vert bestemt i lov om eigarseksjonar eller vedtektene. Ved likt antal stemmer vert saka avgjort ved loddtrekking.

Det vert kravd minst 2/3 fleirtal av dei gjevne stemmene på årsmøtet for å ta avgjerd om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningsmassen eller tomte som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiget
- b) omgjerding av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar
- c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiget som høyrer til eller skal høyre til seksjonseigarane i fellesskap, eller andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning
- d) samtykke til at føremålet for ein eller fleire brukseiningar endrast frå bustadføremål til anna føremål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nemnd i § 20 andre ledd andre punktum.

§ 3.10 Inhabilitet

Ingen kan delta i ei avstemming om

- a) eit søksmål mot ein sjølv eller nærstående
 - b) eigne eller nærstående sitt ansvar ovanfor sameiget
 - c) eit søksmål mot andre eller andre sitt ansvar ovanfor sameiget dersom eiga interesse i saka er vesentleg og kan stri mot interessene til sameiget
 - d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er retta mot ein sjølv eller nærstående.
- Første ledd gjeld også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 3.11 Fleirtalskrav for særlege bumiljøtiltak

Tiltak som har samanheng med seksjonseigarane sine bu- eller bruksinteresser, og som går ut over vanleg forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene, tek ein avgjerd med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene på årsmøtet. Dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene, vert det kravd eit fleirtal på minst to tredelar av dei gjevne stemmene på årsmøtet.

Dersom tiltaket etter første ledd fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygda på det tidspunktet tiltaket vert teke avgjerd om, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarane uttrykkeleg samtykkjer.

§ 3.12 Avgjerder som krev einigheit frå alle seksjonseigarar

Alle seksjonseigarar må, enten på årsmøtet eller på eit anna tidspunkt, uttrykkeleg seie seg einige dersom sameiget skal kunne ta avgjerd om

- a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedomen
- b) oppløysning av sameiget
- c) tiltak som medfører ei vesentleg endring av karakteren til sameiget
- d) tiltak som går ut over bu- eller bruksinteressene til seksjonseigarane, uavhengig av storleiken på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for dei enkelte seksjonseigarane.

KAP. 4 STYRET M.M.

§ 4.1 Styret – samansetting

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha ein leiar. Styret skal ha tre medlemmar dersom ikkje anna er fastsett av vedtektene.

Årsmøtet skal velje styret med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Berre myndige personar kan være styremedlem.

Styremedlemmane tenestegjer i to år dersom ikkje årsmøtet har bestemt noko anna.

Årsmøtet skal fastsetje eventuelt vederlag til styremedlemmane.

§ 4.2 Styremøter

Styreleiaren skal syte for at styret møtast så ofte som det trengs. Eit styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret kallast saman.

Styremøtet skal leiast av styreleiaren. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar.

Styret skal føre protokoll frå styremøta. Alle dei frammøtte styremedlemmane skal underteikne protokollen.

§ 4.3 Oppgåvene til styret

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedommen og elles sørge for forvaltninga av det som ligg til sameiget i samsvar med lov, vedtekter og avgjerder på årsmøtet.

§ 4.4 Stemmereglar - inhabilitet

Styret kan ta avgjerd når meir enn halvparten av alle styremedlemmene er til stades.

Avgjerder kan treffast med meir enn halvparten av dei gjevne stemmene. Står stemmene likt, utgjer møteleiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for ei avgjerd, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmane.

Eit styremedlem kan ikkje delta i handsaminga eller avgjerda av nokon spørsmål som medlemmet sjølv eller nærstående har ei framtrédande personleg eller økonomisk særinteresse i.

§ 4.5 Plikt til å føre regnskap

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Styret skal legge frem rekneskapet for det førre kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameiger med 21 eller fleire seksjonar skal styret syte for at det blir ført rekneskap og utarbeidd årsrekneskap og årsmelding i samsvar med avgjerdene gitt i eller i medhald av rekneskapslova.

§ 4.6 Plikt til å ha revisor

Sameige med 21 eller fleire seksjonar skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. I sameige med 20 eller færre seksjonar kan årsmøtet med vanleg fleirtal av de gjevne stemmene vedta at sameiget skal ha ein revisor som er valt av årsmøtet.

Årsmøtet vel revisor. Revisoren tenestegjer inntil anna revisor er valt.

Dersom sameiget har statsautorisert eller registrert revisor, gjeld reglane i revisorlova så langt dei passar.

KAP. 5 VEDLIKEHALD

§ 5.1 Seksjonseigarane si plikt til å vedlikehalde brukseininga

Seksjonseigaren skal vedlikehalde brukseininga slik at skader på fellesareal og andre brukseiningar førebyggjast, og slik at dei andre seksjonseigarane slepp ulemper.

Vedlikehaldsplikta omfattar også eventuelle tilleggsdelar til brukseininga.

Seksjonseigarane si vedlikehaldsplikt omfattar slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vassklosett, varmtvatnberedar, badekar og vaskar
- c) apparat, for til dømes brannsløkkingsapparat
- d) skap, benkar, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skiljeveggar, tapet
- f) golvbelegg, varmekablar, membran og sluk
- g) vegg-, golv- og himlingsplater
- h) røyr, leidningar, sikringsskap frå og med første hovudsikring eller inntakssikring
- i) vindauger og ytterdører.

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngått.

Seksjonseigaren skal reinse sluk og halde avløpsrøyr opne fram til fellesleidningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller liknande som ligg til brukseininga.

Vedlikehaldsplikta omfattar også naudsynt reparasjon og utskifting av det som er nemnt i andre, tredje og fjerde ledd, men ikkje utskifting av sluk, vindauger og ytterdører.

Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygd inn i bærande konstruksjonar.

Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldige skader, til dømes skader som er forårsaka av uvær, innbrot eller hæverk.

Etter eit eigarskifte har den nye seksjonseigaren plikt til å utføre vedlikehald, inkludert reparasjonar og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikta gjeld sjølv om vedlikehaldet skulle ha vore utført av den tidligare seksjonseigaren.

§ 5.2 Sameiget si plikt til å vedlikehalde og utbetre fellesareal m.m.

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygningen og felles installasjonar, forsvarleg ved like. Vedlikehaldet skal utførast slik at skader på fellesareala og dei enkelte brukseiningane vert førebygde, og slik at seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar alt som ikkje fell inn under den enkelte seksjonseigaren si vedlikehaldsplikt etter § 5.1. Vedlikehaldsplikta omfattar også reparasjon og utskifting når det er naudsynt, og utbetring av tilfeldige skader.

Vedlikehaldsplikta omfattar også felles installasjonar som går gjennom brukseiningar, slik som røyr, leidningar og kanalar. Sameiget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom brukseiningane dersom det ikkje skapar vesentleg ulempe for den aktuelle seksjonseigaren. Seksjonseigaren skal gi sameiget tilgang til brukseininga for å vedlikehalde, installere og kontrollere installasjonar som nemnt i første og andre punktum. Kontroll og arbeid i brukseiningane skal gjevast varsel i rimeleg tid og gjennomførast slik at det ikkje skapar unødvendig ulempe for seksjonseigaren eller andre brukarar.

Dersom sameiget ikkje vedlikeheld fellesareala i samsvar med første og andre ledd, og det mangelfulle vedlikehaldet står i fare for å påføre eigedomen skade eller øydelegging, kan ein seksjonseigar utføre vedlikehaldet sjølv. Seksjonseigaren kan i slike tilfelle krevje å få sine nødvendige utgifter dekkja på same måte som andre vedlikehaldskostnader. Før seksjonseigaren startar eit slikt vedlikehald, skal dei andre seksjonseigarane gjevast varsel i rimeleg tid. Ein kan unnlate varsel dersom det ligg føre særlege grunnar som gjer det rimeleg å unnlate å varsle.

§ 5.3 Arbeid med bygningsmassen

Utskifting av vindauge og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar eller liknande, skal skje etter ein samla plan vedteke av årsmøtet. Skal slikt arbeid utførast av seksjonseigarane sjølve, må dette berre skje etter godkjenning frå styret på førehand.

§ 5.4 Erstatningsansvar for sameiget eller sameigaren sitt mangelfulle vedlikehald

Ved mangelfullt vedlikehald gjeld reglane i eigarseksjonslova.

§ 5.5 Vedlikehaldsfond

Årsmøtet kan gjere vedtak om skiping av eit fond til dekking av påreknelege framtidige vedlikehaldsutgifter. Beløpa seksjonseigarane skal betale inn til fondet vert kravd inn saman med det månadlege å konto beløp til dekking av sameiget sine utgifter.

KAP. 6 ANDRE BESTEMMELSER

§ 6.1 Ordensreglar – dyrehald

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal fastsetje ordensreglar for eigedomen.

Dyrehald er tillate. Dyrehaldet må ikkje være til sjenanse for de andre brukarane av eigedomen.

§ 6.2 Pålegg om sal av seksjonen samt utkasting

Dersom ein seksjonseigar trass i skriftleg åtvaring vesentleg mislegheld pliktene sine, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i dei tilfella det kan krevjast utkasting etter eigarseksjonslova § 39.

Åtvaringa skal opplyse om at vesentleg misleghald gir styret rett til å krevje seksjonen seld. Eit pålegg om sal skal gjevast skriftleg og opplyse om at seksjonen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein fastsett frist. Fristen skal ikkje setjast kortare enn seks månader frå pålegget er motteke.

Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan seksjonen krevjast seld gjennom namsmyndigheitene etter reglane om tvangssal. Tvangsfullbyrdseslova §§ 4-18 og 4-19 gjeld tilsvarande. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdseslova § 11-7 første ledd vert reist innvendingar mot tvangssalet som ikkje er klart grunnlause, skal kravet om tvangssal ikkje takast til følgje utan handsaming ved allmennprosess. Reglane i tvangsfullbyrdseslova § 11-20 om det minste bod som kan stadfestast, gjeld ikkje ved tvangssal etter denne paragrafen.

§ 6.3 Fråviking av brukseininga (utkasting)

Dersom seksjonseigaren sin oppførsel medfører fare for øydelegging eller vesentleg verdiminking av eignedomen, eller seksjonseigaren sin oppførsel er til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av eignedomen, kan styret krevje utkasting av brukseininga etter tvangsfullbyrdseslova kapittel 13. Eit krav om utkasting kan setjast fram tidlegast samstundes med at det vert gjeve pålegg etter § 38 om sal. Kravet settas fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdseslova § 13-6 vert reist innvendingar mot utkastinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravet om utkasting ikkje takast til følgje utan handsaming ved allmennprosess.

Etter reglane i paragrafen her kan det også krevjast utkasting ovanfor ein brukar som ikkje er seksjonseigar.

§ 6.4 Eigarseksjonslova

Lov om eigarseksjonar av 16. juni 2017 nr. 65 gjeld dersom ikkje noko anna er fastsett i ovannemnde vedtekter

VEDTEKTER FOR SAMEIGET SAGAPARKEN PANORAMA BYGG B

Vedteke i årsmøte den 14 januar 2020 etter lov om eigarseksjonar 16. juni 2017 nr. 65, sist endra 14 oktober 2021.

KAP. 1 NAVN

Sameiget sitt navn er Sagaparken Panorama Bygg B, og har gardsnummer 44 og bruksnummer 606 i Stad kommune.

Sameiget består av 15 bustadseksjonar og 9 næringsseksjonar og vart oppretta ved krav om seksjonering tinglyst den 11 nov 2019, dokument nr 1341419.

KAP. 2 RÅDERETT OVER SEKSJONANE

§ 2.1 Avgrensingar i moglegheita til å kjøpe bustadseksjonar

Ingen kan kjøpe eller på anna måte erverve fleire enn to bustadseksjonar i eitt og same eigarseksjonssameige.

§ 2.2 Rettsleg disposisjonsrett til seksjonseigarane

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingane som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtektene. Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsetje og leige ut sin eigen seksjon. Seksjonseigaren kan også hefte på seksjonen servituttar, forkjøpsrettar eller andre løysningsrettar og setje i verk andre rettslege disposisjonar over seksjonen.

Styret skal godkjenne ny eigar av seksjon eller leigetakar av seksjon. Styret kan berre nekte slik godkjenning dersom det ligg føre ein sakleg grunn. Forhold som er nemnde i eigarseksjonslova §6 er aldri sakleg grunn til å nekte godkjenning.

§ 2.3 Seksjonseigarane sin rett til å bruke brukseininga og fellesareal

Seksjonseigararen har einerett til å bruke brukseininga si. Seksjonseigararen har også rett til å bruke fellesareala til det dei er berekna til eller vanlegvis brukast til, og til anna som er i samsvar med tida og forholda. Tomta og alle delar av bygningsmassen som ikkje etter seksjoneringa vert omfatta av brukseiningane, er fellesareal.

Ein seksjonseigar kan, med samtykke frå styret, anleggje ladepunkt for elbil og hybridar som kan ladast i tilknytning til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stader som styret tilviser. Styret kan berre nekte samtykke dersom det ligg føre ein sakleg grunn.

Brukseininga og fellesareala må ikkje brukast slik at andre seksjonseigarar vert påført skade eller ulempe på ein urimeleg eller unødvendig måte.

Brukseininga kan berre brukast i samsvar med føremålet, Ei endring av bruksføremålet krev reseksjonering.

§ 2.4 Parkering og andre tiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne

Ein seksjonseigar kan, med samtykkje frå styret, gjennomføre tiltak på fellesareala som er naudsynte på grunn av nedsett funksjonsevne hjå seksjonseigararen eller medlem i husstanden.

Styret kan berre nekte å samtykkje dersom det ligg føre sakleg grunn.

Tilrettelagte parkeringsplassar er sett av til bebuarar som på grunn av nedsett funksjonsevne har eit dokumentert behov for tilrettelagt plass. Desse bebuarane har krav på å få tilgang til plassen mot eit mellombels byte av eigen parkeringsplass. Bytet gjeld så lenge bebuaren har eit dokumentert behov.

Styret kan gi nærare reglar om kriterer for tildeling. Plassen bytast tilbake ved sal av seksjonen. Det er ikkje naudsynt å reseksjonere i kvart enkelt tilfelle. Denne regelen i vedtektene kan ikkje endrast utan at samtlege seksjonseigarar uttrykkeleg seier seg einige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekta. Vedtekta må registrerast i Føretaksregisteret.

§ 2.5 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eigeidomen som ikkje knyt seg til den einskilde brukseininga, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken. Dersom særlege grunnar talar for det, kan kostnadene fordelast etter nytta for den enkelte brukseininga eller etter forbruk.

Årsmøte kan med vanleg fleirtal vedta retningslinjer for berekning av einskildkostnader og felleskostnader.

Årsmøte kan med vanleg fleirtal fastsetje at det skal betalast inn til eit vedlikehaldsfond. Årsmøtet vedtar ved oppretting av slikt vedlikehaldsfond også naudsynte retningslinjer og føringar for fondet.

Næringsseksjonane 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 24 har berre tilgang til fellesareal i 1. etasje og skal kun delta i fellesutgiftene etter nytte. Dette avgrensar seg til drift og vedlikehald av fellesareal i 1 etasje med unntak av teknisk rom, trapperom og heis.

Den enkelte seksjonseigaren skal betale eit akontobeløp som vert fastsett av seksjonseigarane på årsmøtet, eller av styret, for å dekkje sin del av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekkje avsetning av midlar til framtidig vedlikehald, påkostingar eller andre fellestiltak på eigendomen dersom årsmøtet har vedteke slik avsetning.

Inntekter av eigendomen som ikkje knyt seg til den enskilde brukseininga, skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken.

Ein seksjonseigar som har betalt inn meir i felleskostnader enn det som følgjer av første eller fjerde ledd har krav på å få tilbake det som er betalt for mykje.

Den enkelte seksjonseigar heftar for felles ansvar og forpliktingar etter sameigebrøken.

§ 2.6 Panterett for ansvaret til seksjonseigarane

Dei andre seksjonseigarane har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som følgjer av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarar til to gonger grunnbeløpet i folketrygda (2G) på det tidspunktet det vart teke avgjerd om gjennomføring av tvangsdekning. Panteretten omfattar også krav som skulle ha vore betalt etter at det har kome inn eit krav til namsmyndigheitene om tvangsdekning, jf. eigarseksjonslova §31

§ 2.8 Sikkerhet ved sameiget

Alle seksjonar i sameiget skal ha felles låsesystem. Fellesområda skal være avlåst for utenforståande. Styret i sameiget skal ha nøkkjar som gjer at dei kan komme til alle brannmeldarar, sprinkelanlegg, våtrom/teknisk rom og tekniske installasjonar. Styret skal avtale med seksjonseigarane for å få løyve til å ta seg inn i eigarseksjon.

Ved akutte hendingar der varsling ikkje kan utførast før man tar seg inn i seksjon, skal seksjonseigar varslast så snart som mogleg i ettertid. Slike akutte hendingar kan være brann, lekkasjar mv.

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal fastsetje instruks for sikkerheit ved sameiget sine områder, deriblant regelverk for handtering av tilkomst til fellesareal, tilgang til nøklar, rutiner for låsing/opplåsing mv. Styret utarbeider, oppdaterer rutinar for pålagde kontroll/tilsyn for alle seksjonane i sameiget.

KAP. 3 Årsmøtet

§ 3.1 Myndigheita til årsmøtet. Mindretalsvern

Årsmøtet har den øvste myndigheita i sameiget. Eit fleirtal på årsmøtet kan ikkje ta avgjerder som er eigna til å gi nokon seksjonseigarar eller utanforståande ein urimeleg fordel på andre seksjonseigarar sin kostnad.

§ 3.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for å levere inn saker som ein ønskjer handsama.

§ 3.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det naudsynt, eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst ti prosent av stemmene, krev det, og samstundes opplyser om kva saker de ønskjer handsama.

§ 3.4 Innkalling til årsmøte

Styret skal skriftleg kalle inn til årsmøtet med eit varsel som skal være på minst åtte og høgst tjue dagar. Styret kan om naudsynt kalle inn til ekstraordinært årsmøte med kortare varsel, men varselet kan aldri være kortare enn tre dagar.

Elektronisk kommunikasjon vert også rekna for skriftleg kommunikasjon. Innkallinga skal tydeleg opplyse om sakene årsmøtet skal handsame. Dersom årsmøtet skal kunne handsame eit forslag som etter lova eller vedtektene må ha minst to tredjedels fleirta av dei gjevne stemmene for å vedtakast, må hovudinnhaldet vere opplyst i innkallinga,

§ 3.5 Stemmerett - fullmakt

Alle seksjonseigarar har rett til å delta på årsmøtet med rett til å stemme, tale og å leggje fram forslag. Ved avstemming er det sameigebrøken som leggst til grunn for berekning av stemmer. Ektefelle, sambuar eller eit anna medlem av husstanden til eigaren av ein seksjon har rett til å være til stades og til å uttale seg.

Styremedlem, forretningsfører, revisor og leigetakar av seksjon har rett til å være tilstades på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsfører har plikt til å være til stades med mindre det openbart ikkje er naudsynt eller dei har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmakta kan når som helst tilbakekallast. Seksjonseigaren har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom eit fleirtal på årsmøtet tillèt det.

§ 3.6 Saker årsmøtet skal handsame

Årsmøtet skal handsame dei sakene som er angjeve i innkallinga til møtet.

Utan omsyn til om sakene er nemnde i innkallinga. Skal det ordinære årsmøtet

- a) Handsame årsmeldinga til styret
- b) Handsame og eventuelt godkjenne rekneskapen til styret for foregåande kalenderår
- c) Velje styrermedlemmar

Årsmeldinga, rekneskap og eventuell revisjonsskilddring skal seinast ei veke før ordinært årsmøte sendast ut til alle seksjonseigarar med kjent adresse. Dokumenta ska! dessutan være tilgjengelege i årsmøtet.

§ 3.7 Saker årsmøtet kan handsame

Bortsett frå saker som skal handsamast av ordinaert årsmøte kan årsmøtet berre ta avgjerd om saker som er angjeve i innkallinga til møtet.

Dersom alle seksjonseigarane er til stades på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta avgjerd i saker som ikkje står i innkallinga. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, er ikkje til hinder for at styret tek avgjerd i å kalle inn til nytt årsmøte for å avgjere forslag som er sett fram i møtet.

§ 3.8 Leiing av årsmøtet samt protokoll

Styreleiaren leier årsmøtet med mindre årsmøtet vel ein anna møteleiar. Møteleiinga treng ikkje å være seksjonseigar.

Møteleiaren har ansvar for at det vert ført protokoll over alle saker som handsamast, og alle avgjerder som vert teke på årsmøtet. Protokollen skal innehalde namn på alle som er tilstades, eventuelt kor mange som er representert ved fullmektig.

Den kan også innehalde referat av innlegga på årsmøtet. Ved røysting som krev samtykke frå den det gjeld bør det gjerast greie for kven som har gjeve samtykke.

Møteleiaren og minst ein seksjonseigar som vert utpeika av årsmøtet mellom dei som er til stades, skal skrive under protokollen.

Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengeleg for seksjonseigarane.

§ 3.9 Fleirtalskrav ved ulike avgjerder på årsmøtet. Særleg avgrensing i myndet til årsmøtet

Alle seksjonar har stemmerett jf. sameigebrøk, avrunda til 2 desimalar. Avgjerder på årsmøtet vert teke med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene med mindre anna vert bestemt i lov om eigarseksjonar eller vedtektene. Ved likt tal stemmer vert saka avgjort ved loddtrekking.

Det vert kravd minst 2/3 fleirtal av dei gjevne stemmene på årsmøtet for å ta avgjerd om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningsmassen eller tomta som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiget
- b) omgjerding av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar
- c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiget som høyre til eller skal høyre til seksjonseigarane i fellesskap, eller andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning
- d) samtykke til at føremålet for ein eller fleire brukseiningar endrast frå bustadføremål til anna føremål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nemnd i § 20 andre ledd andre punktum.

§ 3.10 Innhabilitet

Ingen kan delta i ei avstemming om

- a) eit søksmål mot ein sjølv eller nærstående
- b) eigne eller nærstående sitt ansvar ovanfor sameiget
- c) eit søksmål mot andre eller andre sitt ansvar ovanfor sameiget dersom eiga interesse i saka er vesentleg og kan stri mot interessene til sameiget
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er retta mot ein sjølv eller nærstående.

Første ledd gjeld også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 3.11 Fleirtalskrav for særlege bumiljøtiltak

Tiltak som har samanheng med seksjonseigarane sine bu- eller bruksinteresser, og som går ut over vanleg forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene, tek ein avgjerd med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene på årsmøtet.

Dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene, vert det kravd eit fleirtal på minst to tredelar av dei gjevne stemmene på årsmøtet.

Dersom tiltaket etter første ledd fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygda på det tidspunktet tiltaket vert teke avgjerd om, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarane uttrykkeleg samtykkjer.

§ 3.12 Avgjerder som krev einigheit frå alle seksjonseigarar

Alle seksjonseigarar må, enten på årsmøtet eller på eit anna tidspunkt, uttrykkeleg seie seg einige dersom sameiget skal kunne ta avgjerd om

- a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedommen
- b) oppløysning av sameiget
- c) tiltak som medfører ei vesentleg endring av karakteren til sameiget
- d) tiltak som går ut over bu- eller bruksinteressene til seksjonseigarane, uavhengig av storleiken på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for dei enkelte seksjonseigarane.

KAP. 4 STYRET M.M.

§ 4.1 Styret - samansetting

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer. Medlemmene skal ha fordelt rollene som styreleder, styremedlem 1, styremedlem 2, vara 1, og vara 2.

Berre myndige personer kan være i styret.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig fleirtall av dei gjevne stemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Styremedlemmene tenestegjer i to år dersom ikkje årsmøtet har bestemt noko anna. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret.

Med mindre det er forhold som tilseier det skal det leggst til rette for at heile styret ikkje er på val i same år.

§ 4.2 Styremøter

Styreleiaren skal syte for at styret møtast så ofte som det trengs. Eit styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret kallast saman.

Styremøtet skal leiast av styreleiaren. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar.

Styret skal føre protokoll frå styremøta. Alle dei frammøtte styremedlemmane skal underteikne protokollen.

§ 4.3 Oppåvene tilstyret

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedomen og elles sørge for forvaltninga av det som ligg til sameiget i samsvar med lov, vedtekter og avgjerder på årsmøtet

§ 4.4 Stemmereglar - inhabilitet

Styret kan ta avgjerd når meir enn halvparten av alle styremedlemmene er til stades. Avgjerder kan treffast med meir enn halvparten av dei gjevne stemmene. Står stemmene likt utgjer møteleiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for ei avgjerd, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmane.

Eit styremedlem kan ikkje delta i handsaminga eller avgjerda av nokon spørsmål som medlemmet sjølv eller nærstående har ei framtrédande personleg eller økonomisk særinteresse i.

§ 4.5 Plikt til å føre rekneskap

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Styret skal legge frem rekneskapet for det førre kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameiger med 21- eller fleire seksjonar skal styret syte for at det blir ført rekneskap og utarbeidd årsrekneskap og årsmelding i samsvar med avgjerdene gitt i eller i medhald av rekneskapslova.

§ 4,6 Plikt til å ha revisor

Sameige med 21 eller fleire seksjonar skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar. I sameige med 20 eller færre seksjonar kan årsmøtet med vanleg fleirtal av de gjevne stemmene vedta at sameiget skal ha ein revisor som er valt av årsmøtet.

Årsmøtet vel revisor. Revisoren tenestegjer inntil anna revisor er valt. Dersom sameiget har statsautorisert eller registrert revisor, gjeld reglane i revisorlova så langt dei passar.

KAP. 5 VEDLIKEHALD

§ 5.1 Seksjonseigarane si plikt til å vedlikehalde brukseininga

Seksjonseigaren skal vedlikehalde brukseininga slik at skader på fellesareal og andre brukseiningar førebyggjast, og slik at dei andre seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar også eventuelle tilleggsdelar til brukseininga.

Seksjonseigarane si vedlikehaldsplikt omfattar slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vassklosett, varmvatnberedar, badekar og vaskar
- c) apparat, for til dømes brannsløkkingsapparat
- d) skap, benkar, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skiljeveggar, tapet
- f) golvbelegg, varmekablar, membran og sluk
- g) vegg-, golv- og himlingsplater
- h) røyr, leidningar, sikringssskap frå og med første hovudsikring eller inntakssikring
- i) vindauge og ytterdører.

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngått.

Seksjonseigaren skal reinse sluk og halde avløpsrøyr opne fram til fellesleidningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller liknande som ligg til brukseininga.

Vedlikehaldsplikta omfattar også naudsynt reparasjon og utskifting av det som er nemnt i andre, tredje og fjerde ledd, men ikkje utskifting av sluk, vindauger og ytterdører.

Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygd inn i bærande konstruksjonar.

Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldige skader til dømes skader som er forårsaka av uvær, innbrot eller hæverk.

Etter eit eigarskifte har den nye seksjonseigaren plikt til å utføre vedlikehald, inkludert reparasjonar og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikta gjeld sjølv om vedlikehaldet skulle ha vore utført av den tidligare seksjonseigaren.

§ 5.2 Sameiget si plikt til å vedlikehalde og utbetre fellesareal m.m.

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygningen og felles installasjonar, forsvarleg ved like.

Vedlikehaldet skal utførast slik at skader på fellesareala og dei enkelte brukseiningane vert forebygde, og slik at seksjonseigarane slepp ulemper.

Vedlikehaldsplikta omfattar alt som ikkje fell inn under den enkelte seksjonseigaren si vedlikehaldsplikt etter § 5.1.

Vedlikehaldsplikta omfattar også reparasjon og utskifting når det er naudsynt, og utbetring av tilfeldige skader.

Vedlikehaldsplikta omfattar også felles installasjonar som går gjennom brukseiningar, slik som røyr, leidningar og kanalar. Sameiget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom brukseiningane dersom det ikkje skapar vesentleg ulempe for den aktuelle seksjonseigaren.

Seksjonseigaren skal gi sameiget tilgang til brukseininga for å vedlikehalde, installere og kontrollere installasjonar som nemnt i første og andre punktum. Kontroll og arbeid i brukseiningane skal gjevast varsel i rimeleg tid og gjennomførast slik at det ikkje skapar unødvendig ulempe for seksjonseigaren eller andre brukarar.

Dersom sameiget ikkje vedlikeheld fellesareala i samsvar med første og andre ledd, og det mangelfulle vedlikehaldet står i fare for å påføre eigedomens skade eller øydelegging, kan ein seksjonseigar utføre vedlikehaldet sjølv.

Seksjonseigaren kan i slike tilfelle krevje å få sine nødvendige utgifter dekkja

på same måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseigaren startar eit slikt vedlikehald, skal dei andre seksjonseigarane gjevast varsel i rimeleg tid. Ein kan unnlate varsel dersom det ligg føre særlege grunnar som gjer det rimeleg å unnlate å varsle.

§ 5.3 Arbeid med bygningsmassen

Utskifting av vindauge og ytterdører, oppsetting av markisel endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar eller liknande, skal skje etter ein samla plan vedteke av årsmøtet. Skal slikt arbeid utførast av seksjonseigarane sjølve, må dette berre skje etter godkjenning frå styret på førehand.

§ 5.4 Erstatningsansvarfor sameiget eller sameigaren sitt mangelfulle vedlikehald

Ved mangelfullt vedlikehald gjeld reglane i eigarseksjonslova.

§ 5,5 Vedlikehaldsfond

Årsmøtet kan gjere vedtak om skiping av eit fond til dekking av pårekelege framtidige vedlikehaldsutgifter. Beløpa seksjonseigarane skal betale inn til fondet vert kravd inn samanmed det månadlege a konto beløp til dekking av sameiget sine utgifter.

§ 5.6 Vedlikehaldsinstruks

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal fastsetje instruks for vedlikehald av egedomen og retningslinjer for vedlikehald av eierseksjonane.

KAP. 6 ANDRE BESTEMMELSER

§ 6.1 Ordensreglar- dyrehald

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal fastsetje ordensreglar for egedomen. Dyrehald er tillate. Dyrehaldet må ikkje være til sjenanse for de andre brukarane av egedomen.

§ 6,2 Pålegg om sal av seksjonen samt utkasting

Dersom ein seksjonseigar trass i skriftleg åtvaring vesentleg mislegheld pliktene sine, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i dei tilfella det kan krevjast utkasting etter eigarseksjonslova § 39.

Åtvaringa skal opplyse om at vesentleg misleghald gir styret rett til å krevje seksjonen seld, Eit pålegg om sal skal gjevast skriftleg og opplyse om at seksjonen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein fastsett frist. Fristen skal ikkje setjast kortare enn seks månader frå pålegget er motteke.

Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan seksjonen krevjast seld gjennom namsmyndigheitene etter reglane om tvangssal. Tvangsfullbyrdseslova §§ 4-18 og 4-19 gjeld tilsvarande. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdseslova § 11-7 første ledd vert reist innvendingar mot tvangssalet som ikkje er klart grunnlause, skal kravet om tvangssal ikkje takast til følgje utan handsaming ved allmennprosess.

Reglane i tvangsfullbyrdseslova § 11-20 om det minste bod som kan stadfestast, gjeld ikkje ved tvangssal etter denne paragrafen.

§ 6.3 Fråviking av brukseininga (utkasting)

Dersom seksjonseigaren sin oppførsel medfører fare for øydelegging eller vesentleg verdiminking av eignedomen, eller seksjonseigaren sin oppførsel er til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av eignedomen, kan styret krevje utkasting av brukseininga etter tvangsfullbyrdseslova kapittel 13.

Eit krav om utkasting kan setjast frem tidlegast samstundes med at det vert gjeve pålegg etter § 38 om sal. Kravet settas fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdseslova § 13-6 vert reist innvendingar mot utkastinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravet om utkasting ikkje takast til følgje utan handsaming ved allmennprosess.

Etter reglane i paragrafen her kan det også krevjast utkasting ovanfor ein brukar som ikkje er seksjonseigar.

§ 6.4 Eigarseksjonslova

Lov om eigarseksjonar av 16, juni 2017 nr. 65 gjeld dersom ikkje noko anna er fastsett i ovannemnde vedtekter



Stad kommune

Ledningskart

Eiendom: 44/606/0/14
Adresse: Sjøgata 33
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



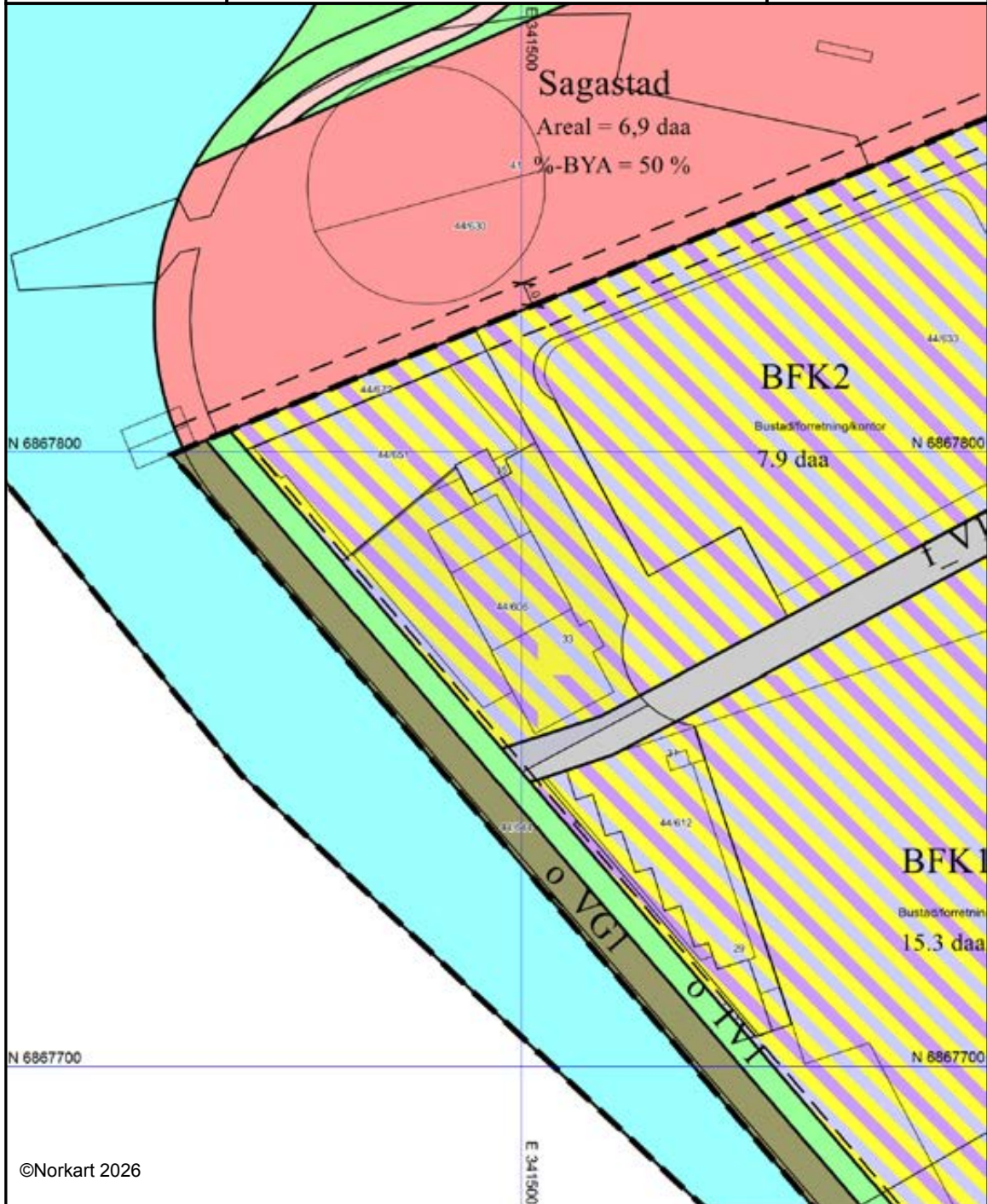
Stad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/606/0/14
Adresse: Sjøgata 33
Utskriftsdato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000






UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring






Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg




Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, Friområde i sjø og vassdrag

-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Annen tjenesteyting
-  Bolig/forretning/kontor


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Turveg
-  Badeplass/-område
-  Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Filuftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnyttning
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør



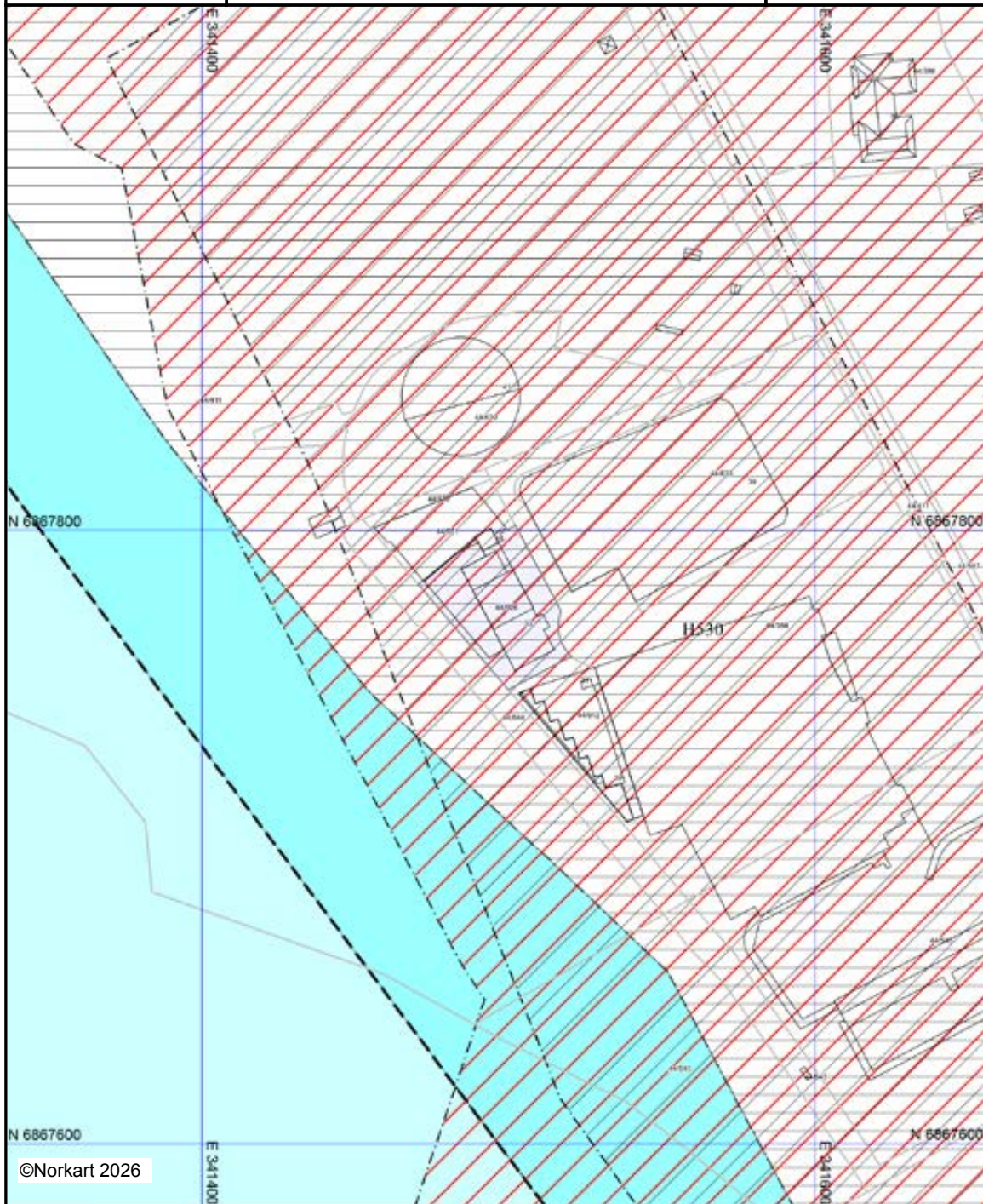
Stad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/606/0/14
Adresse: Sjøgata 33
Utskriftsdato: 29.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsliv


 LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass


 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren


 Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)


 Faresone - Ras- og skredfare

 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

 Båndlegging etter andre lover - nåværende

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense


 Angitthensyngrense


 Båndlegginggrense


 Detaljeringgrense

 Forbudsgrense sjø


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


 Planområde

 Planens begrensnng

 Grense for arealformål













 Samleveg - nåværende

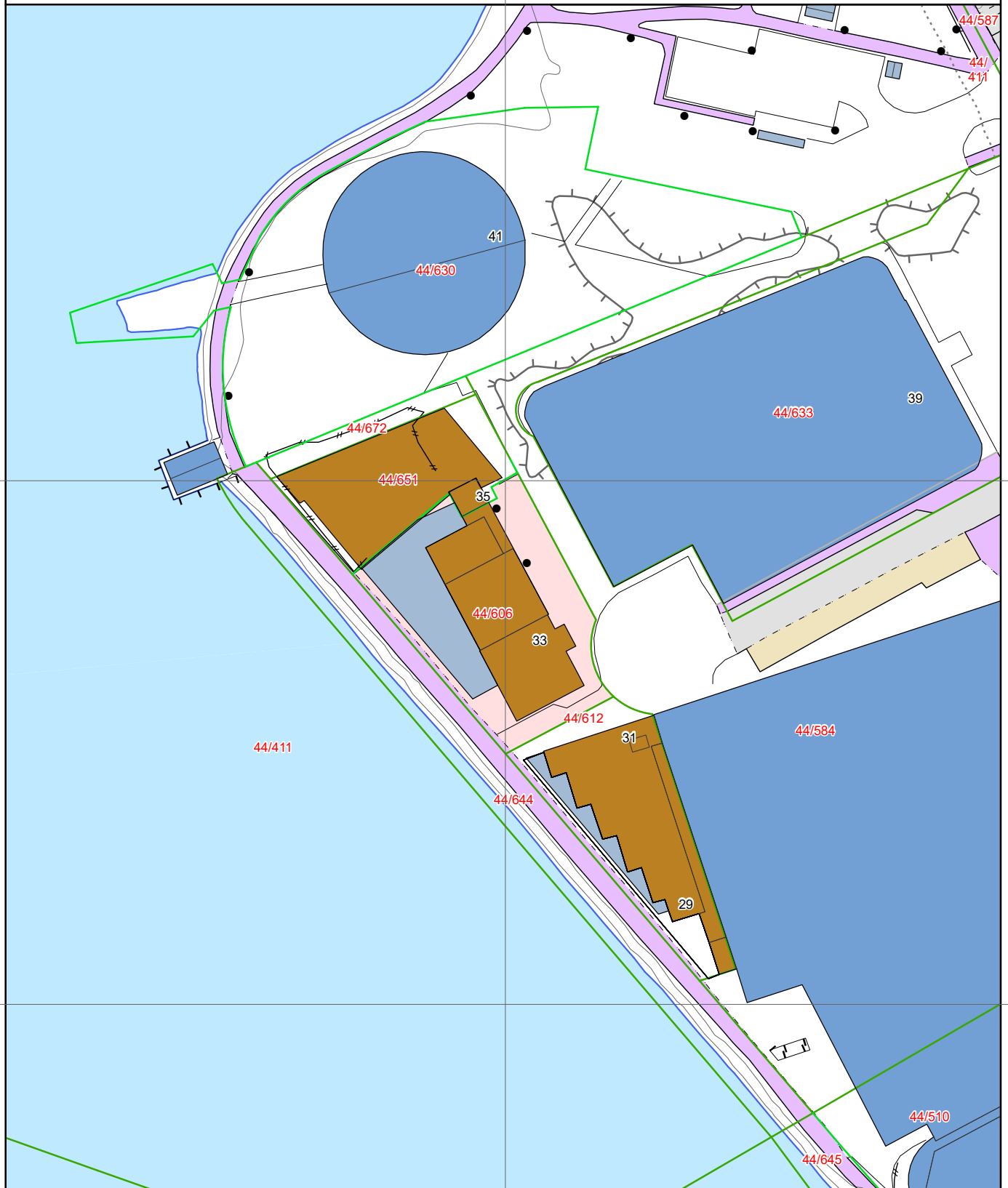
 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Turveg/turdrag - framtidig

 Påskrift områdenavn





Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |









0 25 50 m

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
 -  Kulturminne - punkt
 -  Naturvernområde - punkt
 -  Kulturminne - flate
 -  Naturvernområde - flate
 -  Bygningslinjer
 -  Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
 -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Nabolagsprofil

Sjøgata 33 - Nabolaget Nordfjordeid sentrum/Os - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚏 Eid idrettshall	7 min 🚶
Linje 113, 150, 153, 351, VY430	0.5 km
✈️ Sandane lufthavn	54 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	3 t 1 min 🚗

Skoler

Nordfjordeid skule (1-7 kl.)	11 min 🚶
282 elever, 27 klasser	0.9 km
Eid ungdomsskule (8-10 kl.)	12 min 🚶
270 elever, 24 klasser	1 km
Eid vidaregåande skule	8 min 🚶
330 elever, 20 klasser	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Alti Nordfjord	3 min 🚶
🚗 Nordfjordeid, Norway	6 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

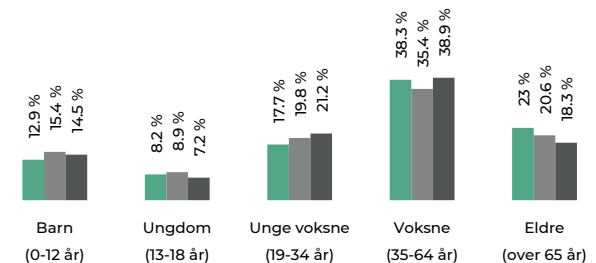
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordfjordeid sentrum/Os	626	351
Nordfjordeid	2 438	1 240
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eid barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
75 barn	0.8 km
Stad kommune Golvsengane barnehage (1..15 min 🚶	
118 barn	1.2 km
Stad kommune Gjerdane barnehage (1-5 ...	16 min 🚶
59 barn	1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Eid	3 min 🚶
Søndagsåpent	0.3 km
Rema 1000 Nordfjordeid	4 min 🚶
PostNord	0.4 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

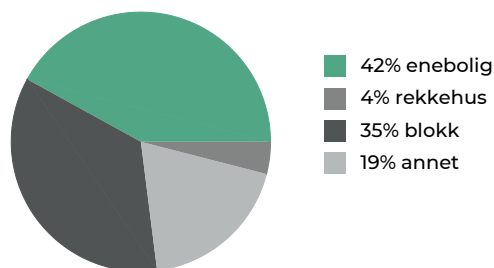
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Sandvolleyballbane Sagaparken	3 min 🚶
Sandvolleyball	0.3 km
⚽ Eid idrettshus	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km
🏃 Aktiv Trening Eid	4 min 🚶
🏃 Instinct Nordfjord	11 min 🚶

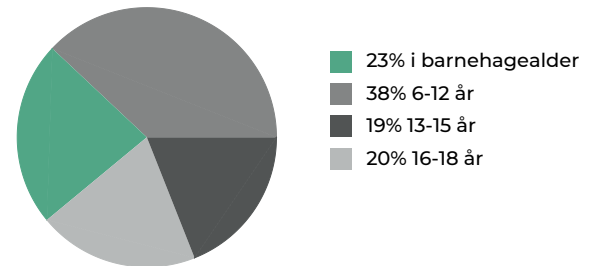
Boligmasse



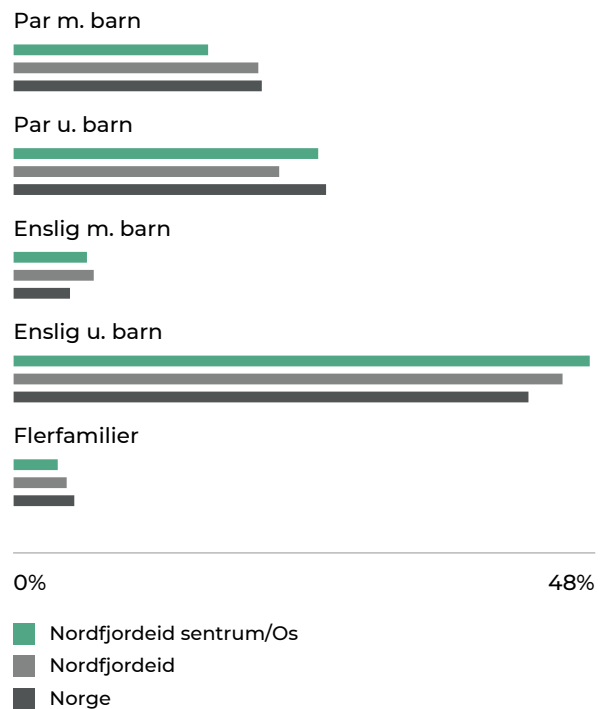
Varer/Tjenester

📦 ALTI Nordfjord	3 min 🚶
📦 Vitusapotek Nordfjordeid	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



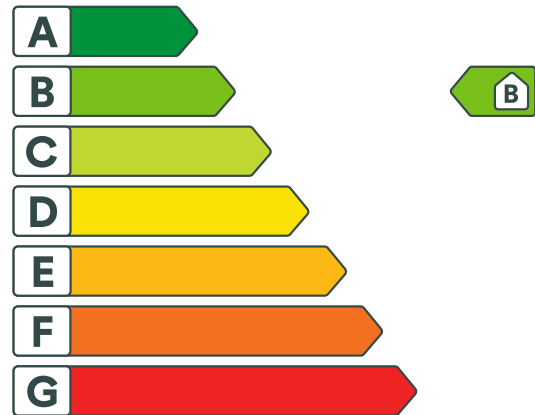
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Adresse Sjøgata 33, 6770 NORDFJORDEID	
Dato for energimerking 02.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-305819
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300624908
Gårdsnummer 44	Bruksnummer 606
Seksjonsnummer 14	Bruksenhetsnummer H0502



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2020	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 63,0 m²	Oppvarmet bruksareal 63,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
72,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
70,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år
6 259 kWh



Sjøgata 33, 6770 NORDFJORDEID



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sjøgata 33, 6770 NORDFJORDEID



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

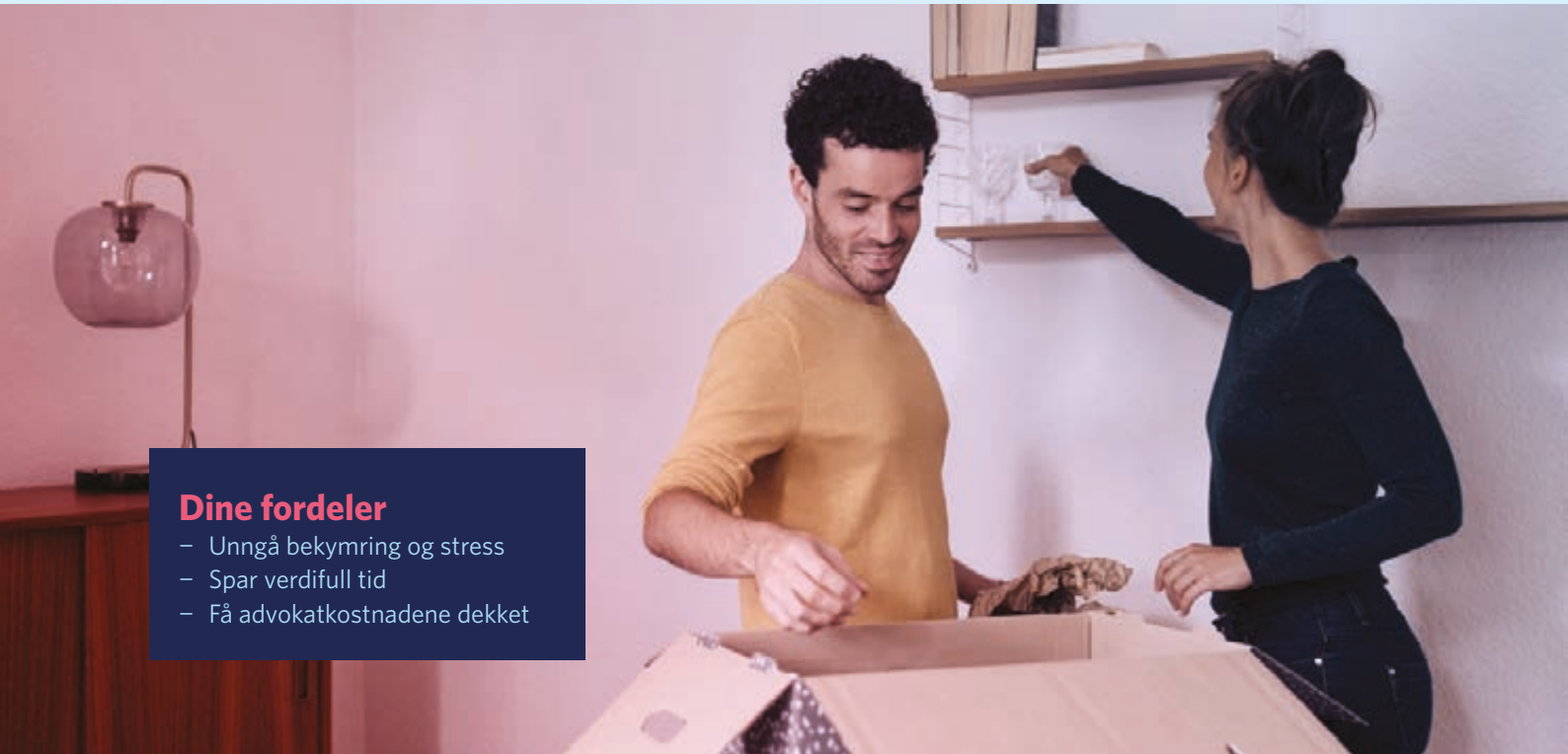
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

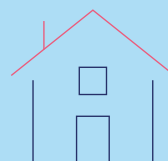
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0087/26

Adresse: Sjøgata 33, 6770 NORDFJORDEID, gnr. 44, bnr. 606, snr. 14 i Stad kommune.

Kontaktperson: Hedda Nedreid

Tlf: 98640812

Epost: hn@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/